

O Mercado Imobiliário Atual e Cenários Prováveis de Médio Prazo

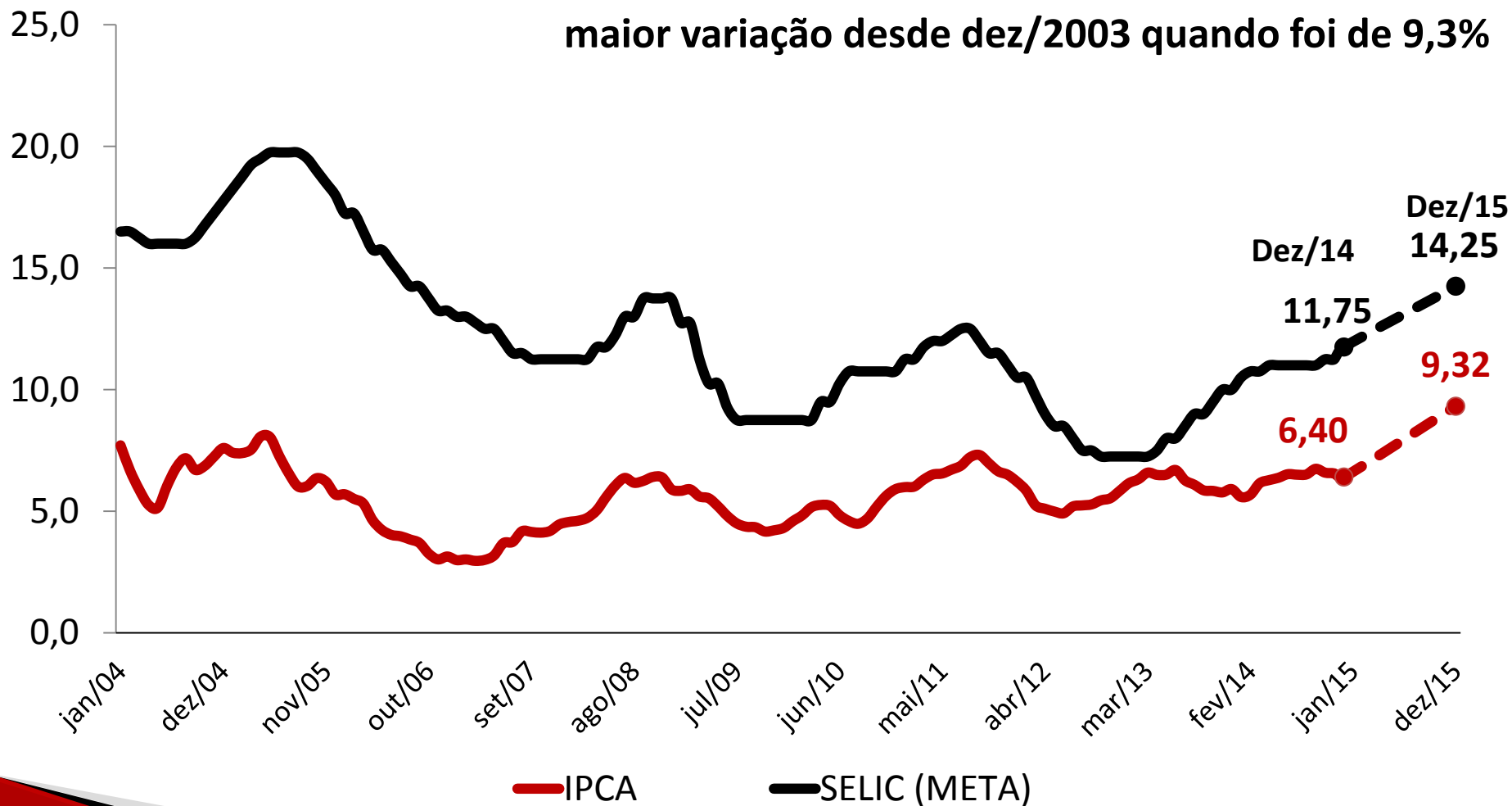
Claudio Bernardes

Economia

Taxa de Juros e Inflação

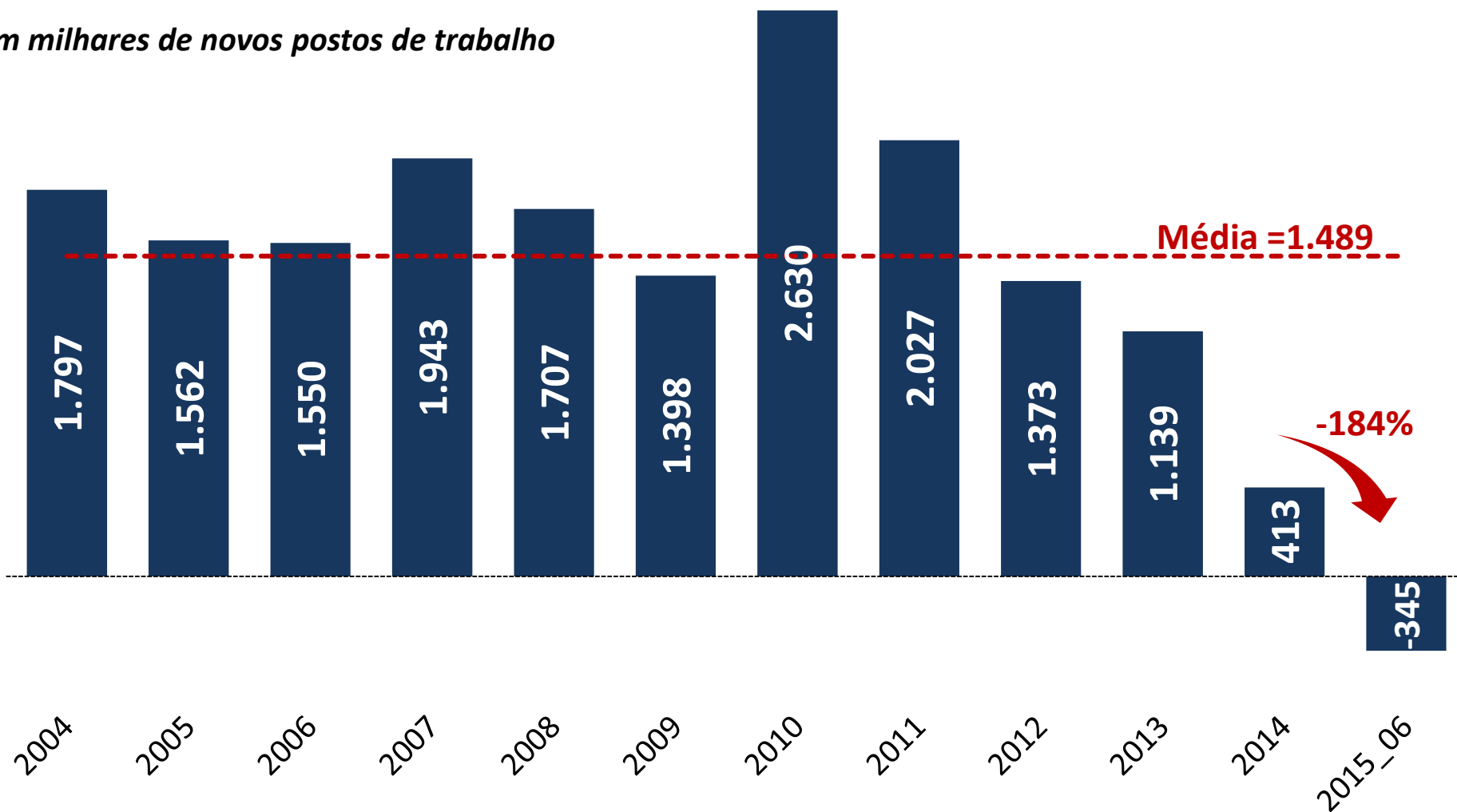
Evolução em (%) a.a.

A previsão de inflação para o ano de 2015 é de 9,32%
maior variação desde dez/2003 quando foi de 9,3%



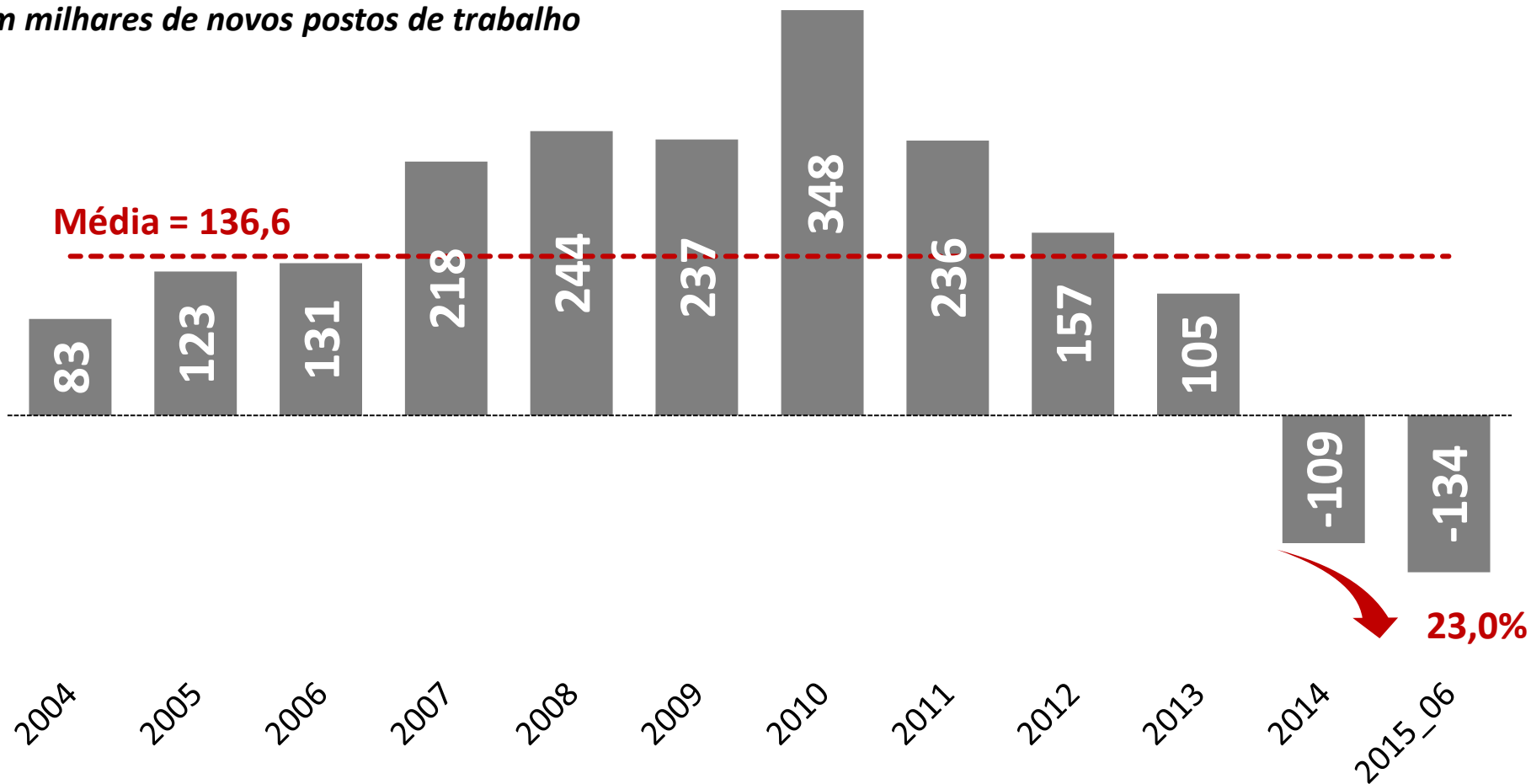
Saldo de Empregos Formais – Brasil – Todas as Atividades

Em milhares de novos postos de trabalho

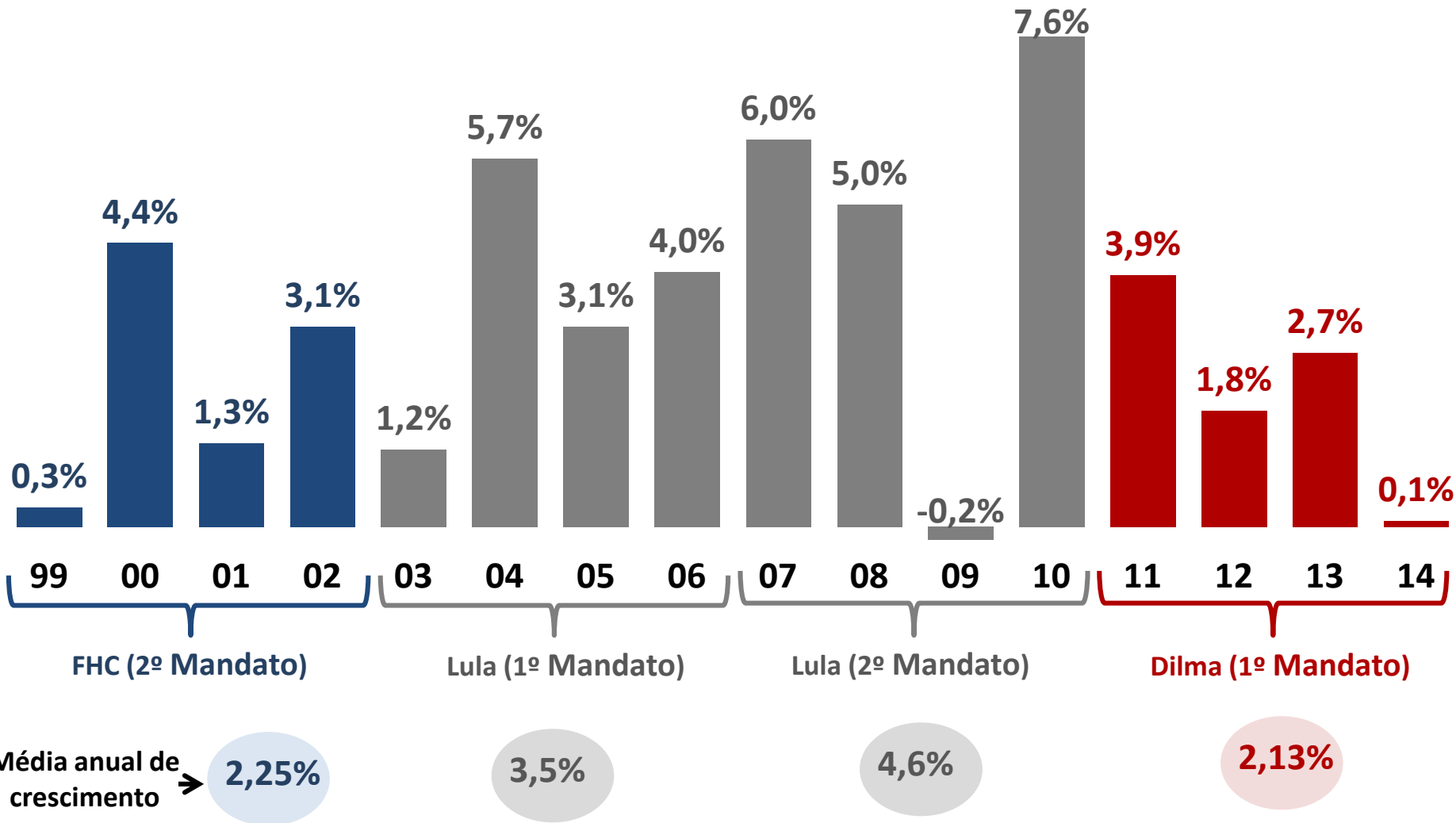


Saldo de Empregos Formais – Brasil – Construção Civil

Em milhares de novos postos de trabalho

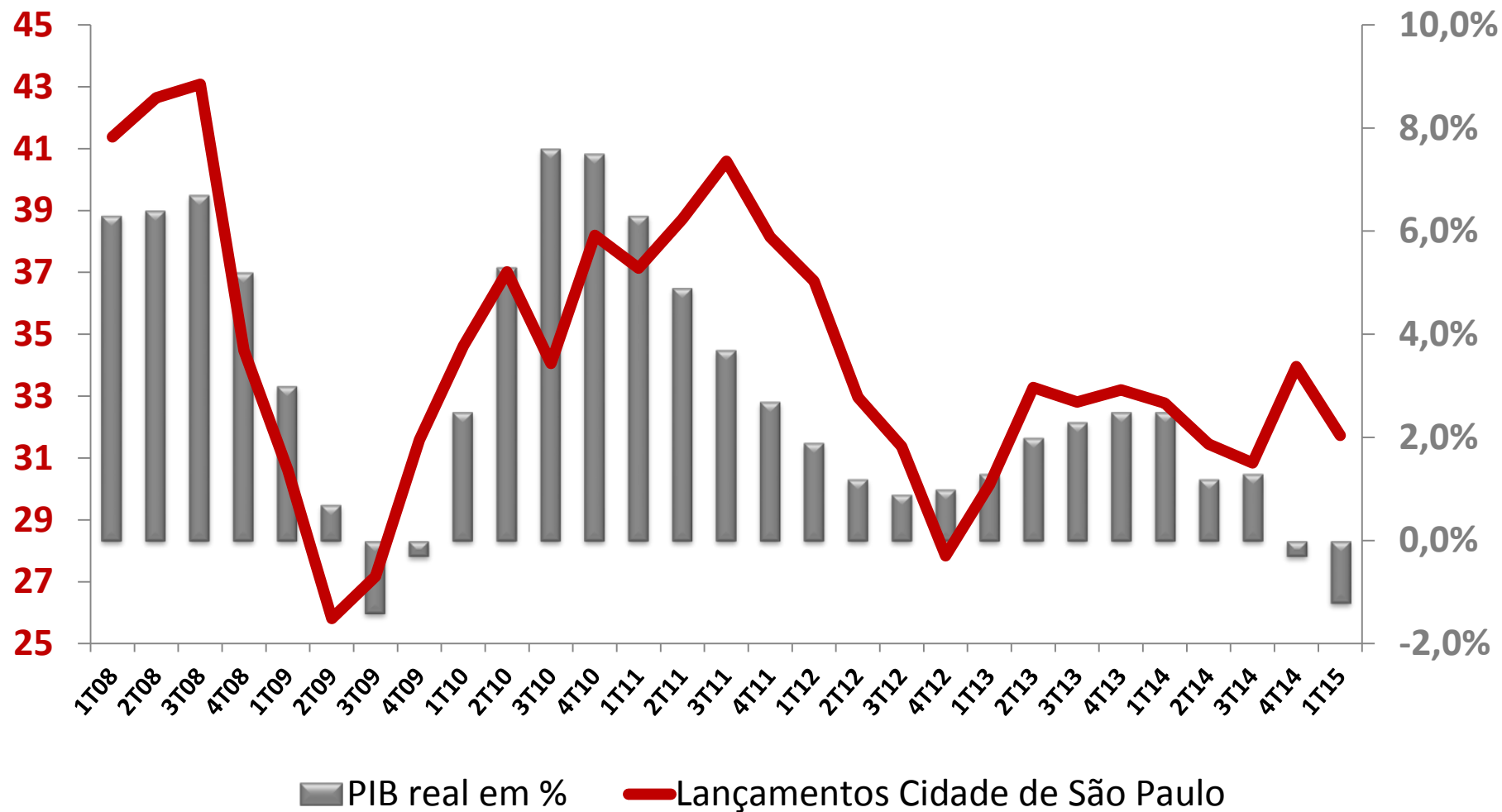


PIB do Brasil (variação anual)



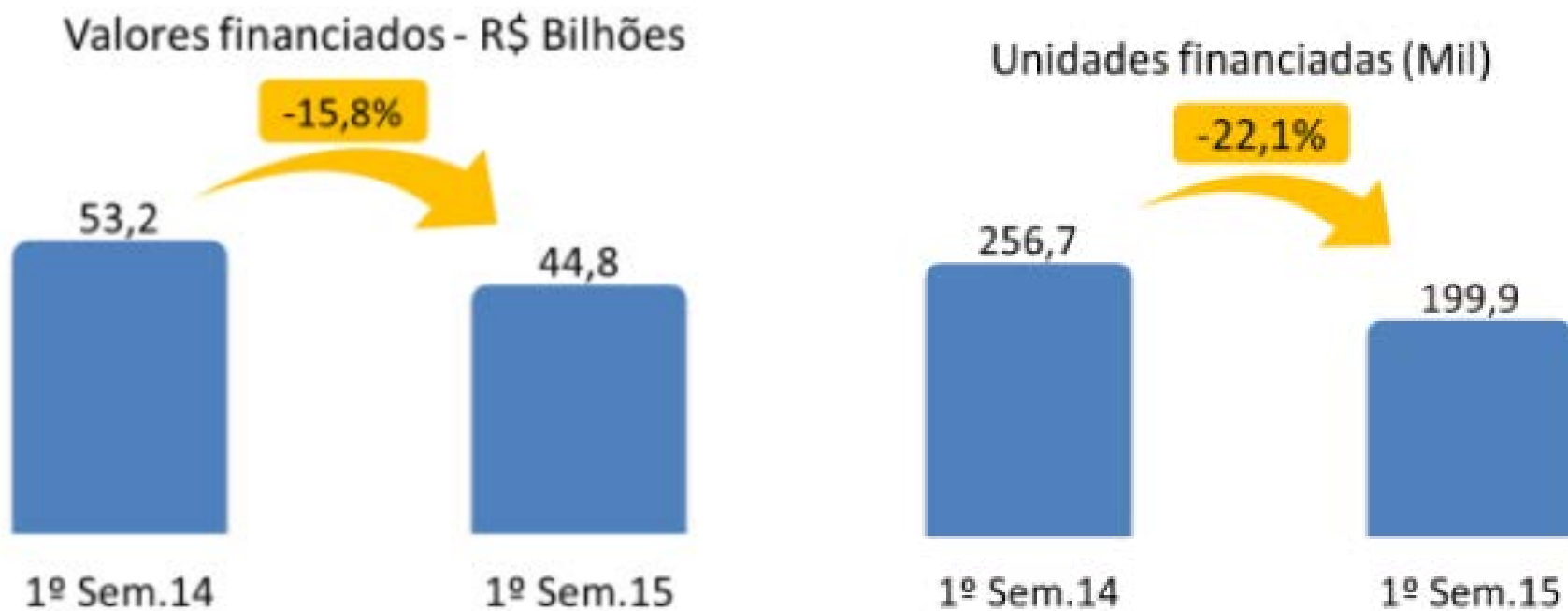
Lançamentos Residenciais acumulados em 12 meses e variação % do PIB real

Mil Unidades



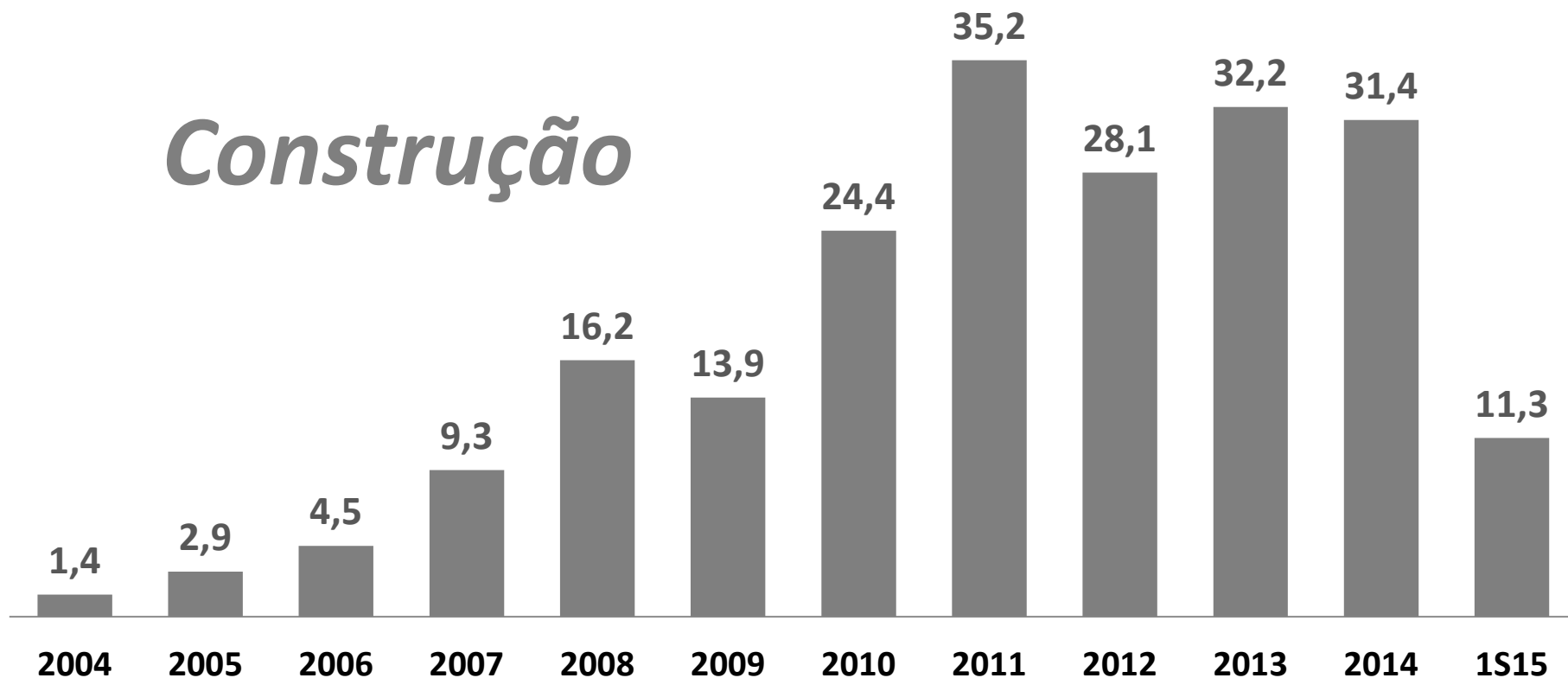
Financiamento Imobiliário

Volume Financiado – Primeiro Semestre



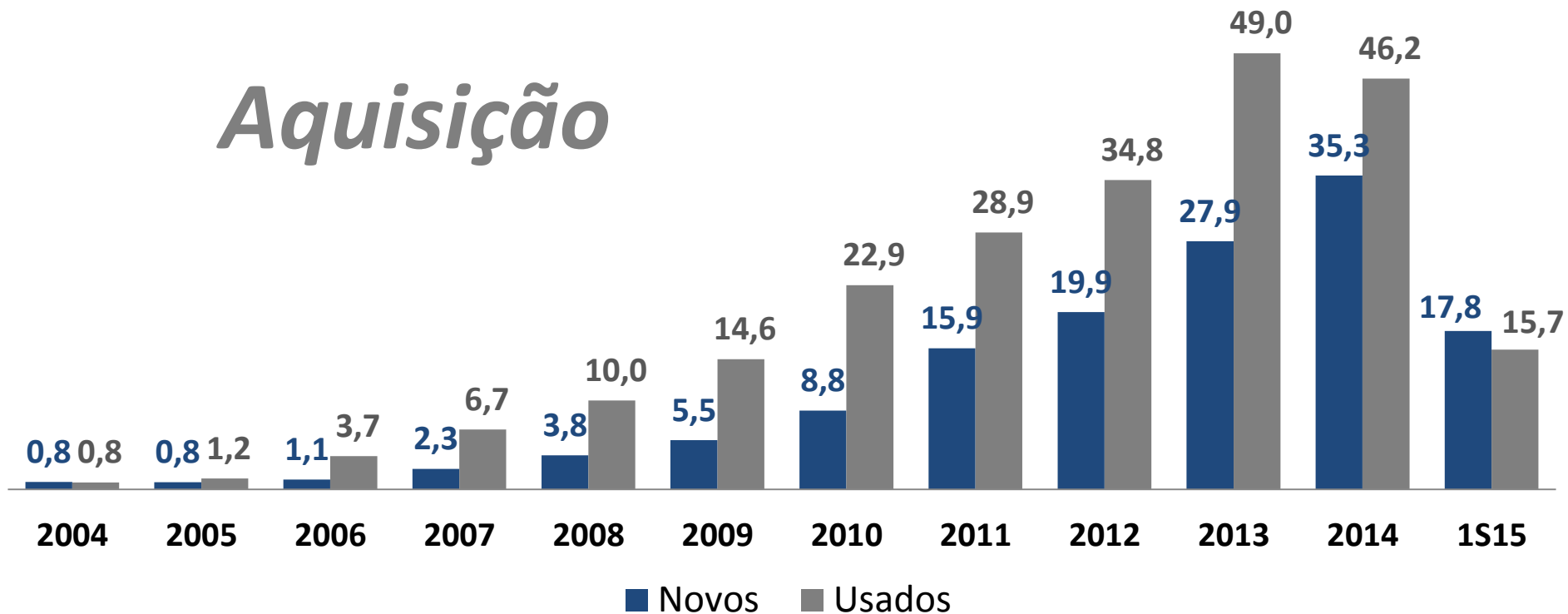
Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Construção



Financiamento Imobiliário SBPE – R\$ Bilhões

Aquisição



Mercado Imobiliário

Entidades que Realizam Pesquisa - Brasil

	ENTIDADE	REGIÕES PESQUISADAS
1	ADEMI - AL	Maceió
2	ADEMI - BA	Salvador, Lauro de Freitas, Camaçari e Feira de Santana
3	SINDUSCON - CE	RM de Fortaleza
4	ADEMI - ES / SINDUSCON - ES	Vitória, Vila Velha, Serra e Cariacica
5	ADEMI - GO	RM de Goiânia (Goiânia e Ap. de Goiânia)
6	SINDUSCON - MG	Belo Horizonte
7	SINDUSCON - MT	Cuiabá
8	SINDUSCON - PB	RM de João Pessoa
9	SINDUSCON - PR	Curitiba
10	ADEMI - PE / SINDUSCON - PE	RM de Recife
11	ADEMI - RJ	Rio de Janeiro
12	SINDUSCON - RS	Porto Alegre
13	SINDUSCON - RN	RM Natal
14	SINDUSCON - SC	Joinville
15	SECOVI - SP	RM de São Paulo

Até a data da tabulação das pesquisas, Ademi-ES/Sinduscon-ES e Sinduscon-RN ainda não tinham os dados do 1T15

Comparativo dos Lançamentos Residenciais

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1T13	Unidades Lançadas 1T14	Variação %		Unidades Lançadas 1T15	Variação %	
Maceió	55	0	↓	-100%	391		-
Salvador e Região	387	480	↑	24%	628	↑	31%
RM de Fortaleza	713	920	↑	29%	1.210	↑	32%
Vitória e Região	285	32	↓	-89%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	919	781	↓	-15%	1.813	↑	132%
Cuiabá	N.D.	312		N.D.	430	↑	38%
Belo Horizonte	742	1.062	↑	43%	390	↓	-63%
RM de João Pessoa	2.230	1.618	↓	-27%	1.188	↓	-27%
Curitiba	800	821	↑	3%	892	↑	9%
RM de Recife	1.874	2.061	↑	10%	1.168	↓	-43%
Rio de Janeiro	1.667	2.115	↑	27%	1.120	↓	-47%
Porto Alegre	1.100	1.283	↑	17%	526	↓	-59%
Joinville	N.D.	465		N.D.	190	↓	-59%
RM de São Paulo	8.098	6.511	↓	-20%	4.374	↓	-33%
Total Ajustado	17.785	16.831	↓	-5%	12.808	↓	-24%

Comparativo das **Vendas** de Imóveis Residenciais Novos

Região Pesquisada	Unidades Vendidas 1T13	Unidades Vendidas 1T14	Variação %		Unidades Vendidas 1T15	Variação %	
Maceió	167	95	↓	-43%	515	↑	442%
Salvador e Região	1.667	1.250	↓	-25%	1.649	↑	32%
RM de Fortaleza	1.035	1.026	↓	-1%	1.241	↑	21%
Vitória e Região	836	975	↑	17%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	1.899	2.027	↑	7%	1.936	↓	-4%
Cuiabá	N.D.	923		N.D.	311	↓	-66%
Belo Horizonte	826	695	↓	-16%	711	↑	2%
RM de João Pessoa	1.109	1.223	↑	10%	1.355	↑	11%
Curitiba	N.D.	1.356		N.D.	1.103	↓	-19%
RM de Recife	1.824	1.569	↓	-14%	1.128	↓	-28%
Rio de Janeiro	2.554	1.328	↓	-48%	1.586	↑	19%
Porto Alegre	1.003	925	↓	-8%	896	↓	-3%
Joinville	N.D.	481		N.D.	192	↓	-60%
RM de São Paulo	11.496	7.305	↓	-36%	5.242	↓	-28%
Total Ajustado	23.580	17.443	↓	-26%	16.259	↓	-7%

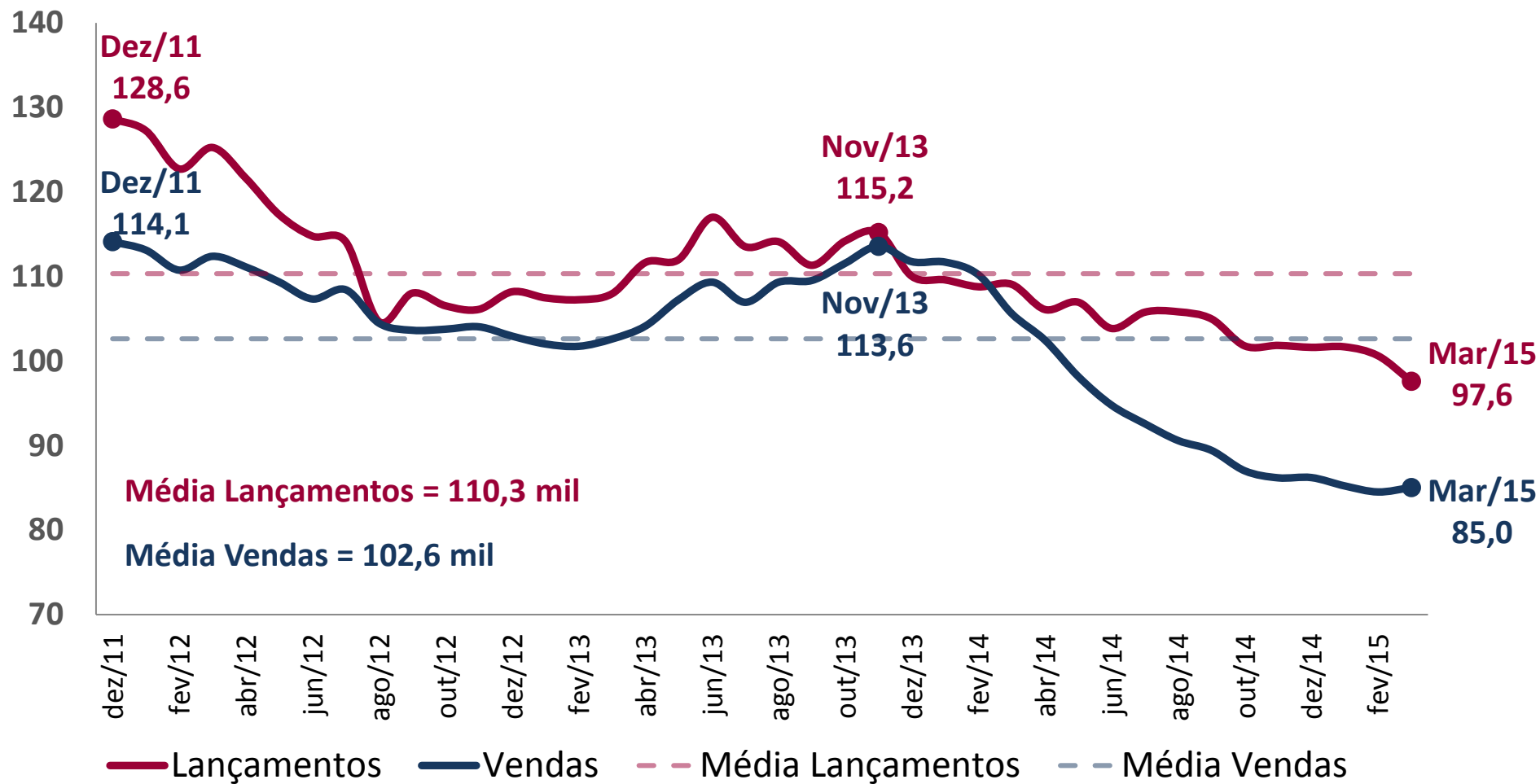
Comparativo dos Lançamentos e Vendas no 1T15

Região Pesquisada	Unidades Lançadas 1T15	Unidades Vendidas 1T15	Diferença de lanços. e vendas
Maceió	391	515	-124
Salvador e Região	628	1.649	-1.021
RM de Fortaleza	1.210	1.241	-31
Vitória e Região	N.D.	N.D.	N.D.
RM de Goiânia	1.813	1.936	-123
Cuiabá	430	311	119
Belo Horizonte	390	711	-321
RM de João Pessoa	1.188	1.355	-167
Curitiba	892	1.103	-211
RM de Recife	1.168	1.128	40
Rio de Janeiro	1.120	1.586	-466
Porto Alegre	526	896	-370
Joinville	190	192	-2
RM de São Paulo	4.374	5.242	-868
Total Ajustado	12.808	16.259	-3.451

No 1T15 foram vendidas 3.451 unidades residenciais a mais do que unidades lançadas, indicando uma redução do estoque.

Lançamentos e Vendas Acumulado em 12 Meses

Em mil unidades



Comparativo do IVV médio mensal

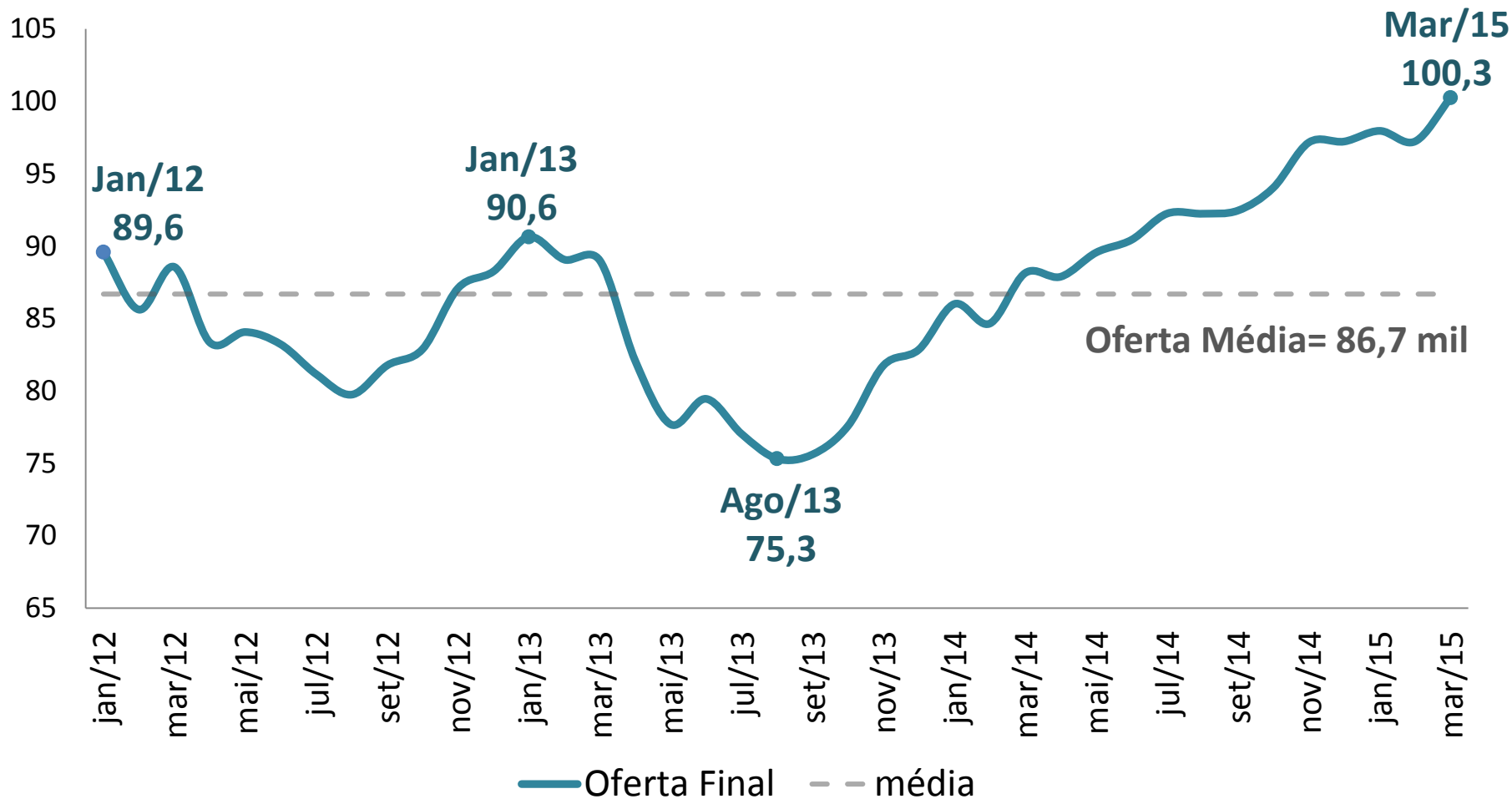
Região Pesquisada	IVV Médio 1T13	IVV Médio 1T14	Variação %		IVV Médio 1T15	Variação %	
Maceió	3,9%	2,0%	↓	-49%	7,7%	↑	285%
Salvador e Região	5,2%	5,8%	↑	12%	8,1%	↑	40%
RM de Fortaleza	6,7%	5,3%	↓	-21%	4,7%	↓	-11%
Vitória e Região	6,5%	8,7%	↑	34%	N.D.		N.D.
RM de Goiânia	5,8%	6,3%	↑	9%	6,1%	↓	-3%
Cuiabá	N.D.	8,5%		N.D.	3,1%	↓	-64%
Belo Horizonte	12,8%	8,4%	↓	-34%	6,9%	↓	-18%
RM de João Pessoa	5,5%	5,4%	↓	-2%	6,4%	↑	19%
Curitiba	N.D.*	N.D.*		N.D.	N.D.*		N.D.*
RM de Recife	13,5%	8,7%	↓	-36%	4,9%	↓	-44%
Rio de Janeiro	9,8%	5,5%	↓	-44%	5,4%	↓	-2%
Porto Alegre	6,4%	8,3%	↑	30%	8,4%	↑	1%
Joinville	N.D.	N.D.		N.D.	N.D.		N.D.
RM de São Paulo	9,4%	6,5%	↓	-31%	3,9%	↓	-40%
Média Ajustada	7,9%	6,2%	↓	-21%	6,3%	↑	0,5%

Comparativo da Oferta Atual

Região Pesquisada	Oferta Final Março/2013	Oferta Final Março/2014	Variação %		Oferta Final Março/2015	Variação %	
Maceió	1.227	1.559	↑	27%	1.925	↑	23%
Salvador e Região	9.964	6.682	↓	-33%	5.970	↓	-11%
RM de Fortaleza	5.343	6.227	↑	17%	8.483	↑	36%
Vitória e Região	4.274	3.908	↓	-9%	N.D.		N.D
RM de Goiânia	10.208	9.697	↓	-5%	10.246	↑	6%
Cuiabá	2.822	3.135		N.D.	3.275	↑	4%
Belo Horizonte	1.766	2.685	↑	52%	3.127	↑	16%
RM de João Pessoa	7.517	7.783	↑	4%	7.116	↓	-9%
Curitiba	N.D	N.D		N.D.	N.D		N.D
RM de Recife	5.094	5.917	↑	16%	7.381	↑	25%
Rio de Janeiro	7.673	7.930	↑	3%	9.051	↑	14%
Porto Alegre	5.011	4.291	↓	-14%	3.184	↓	-26%
Joinville	N.D.	2.064		N.D.	2.454	↑	19%
RM de São Paulo	35.212	33.375	↓	-5%	43.768	↑	31%
Total Ajustado	89.015	86.146	↓	-3,2%	100.251	↑	16%

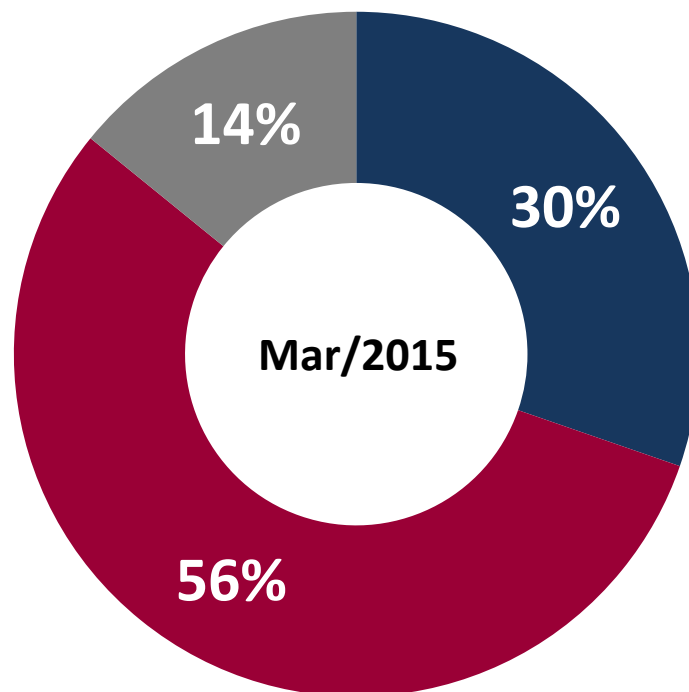
Oferta Disponível

Em mil unidades



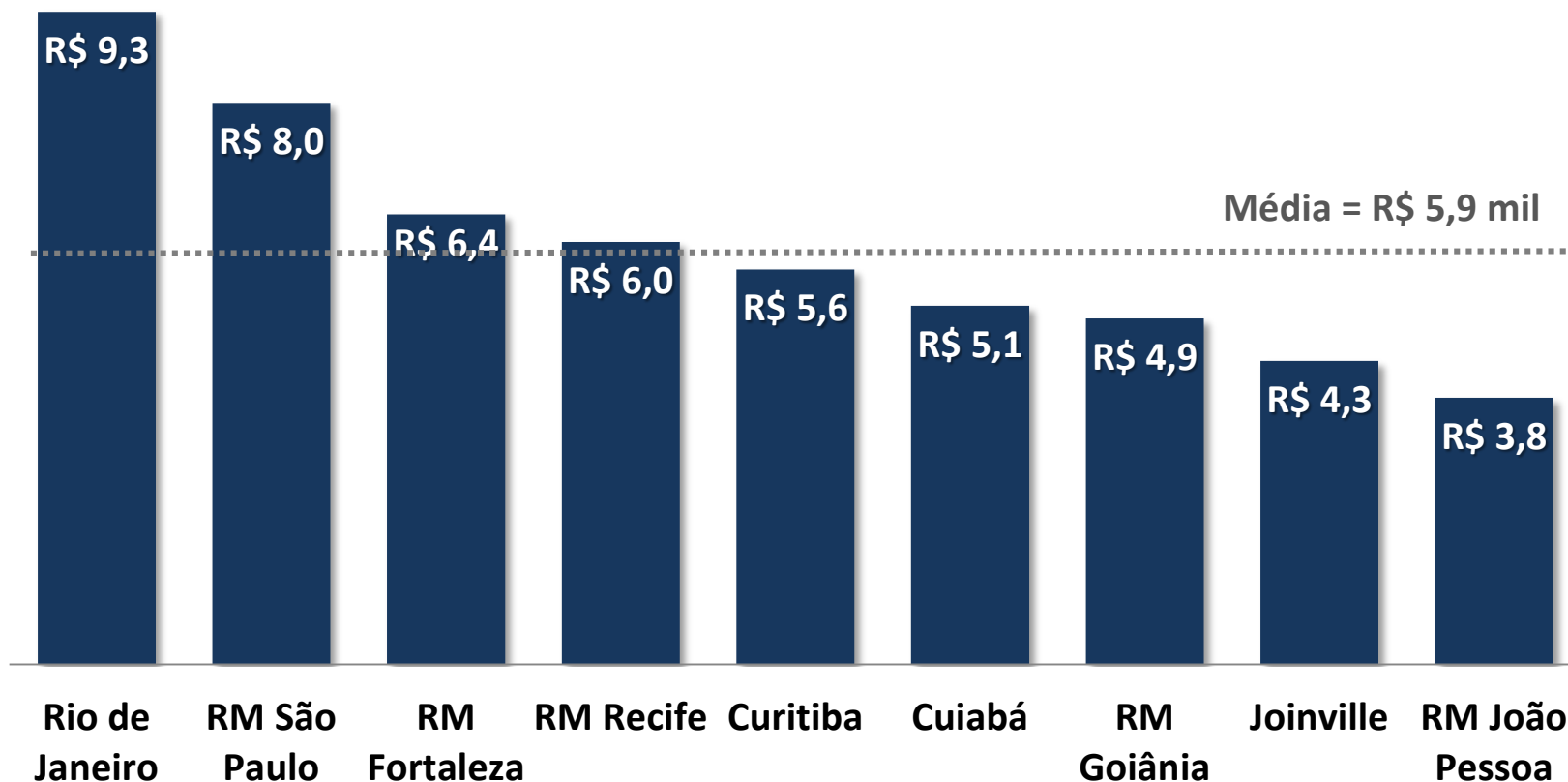
Oferta por Fase de Obra

■ Na Planta ■ Em Construção ■ Prontos



Preço Médio – M² de Área Privativa – Mar/2015

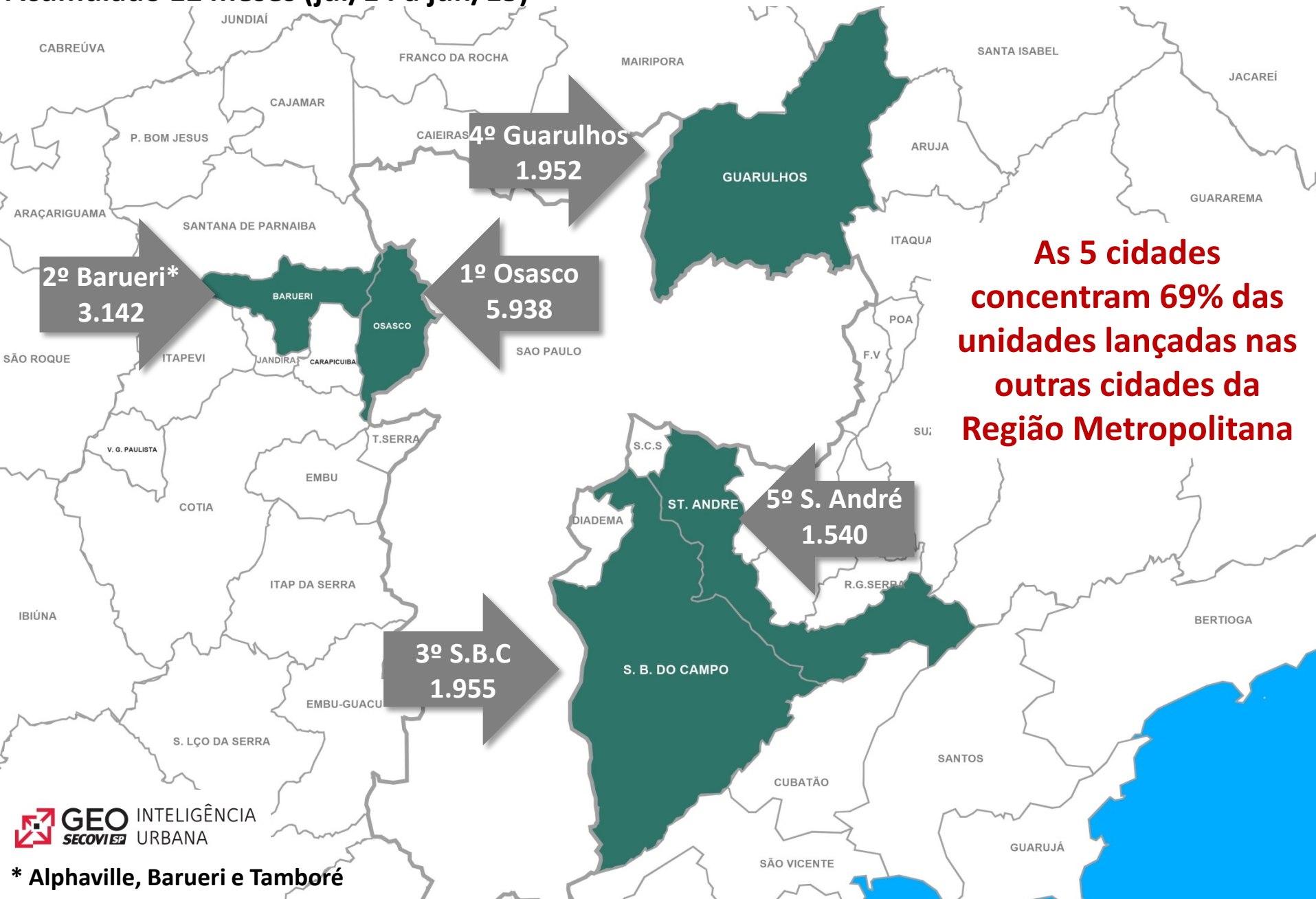
Em Mil R\$



Região Metropolitana de São Paulo

Cidades com mais unidades residenciais lançadas

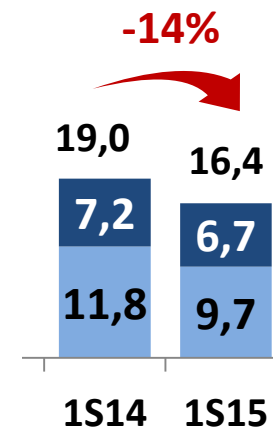
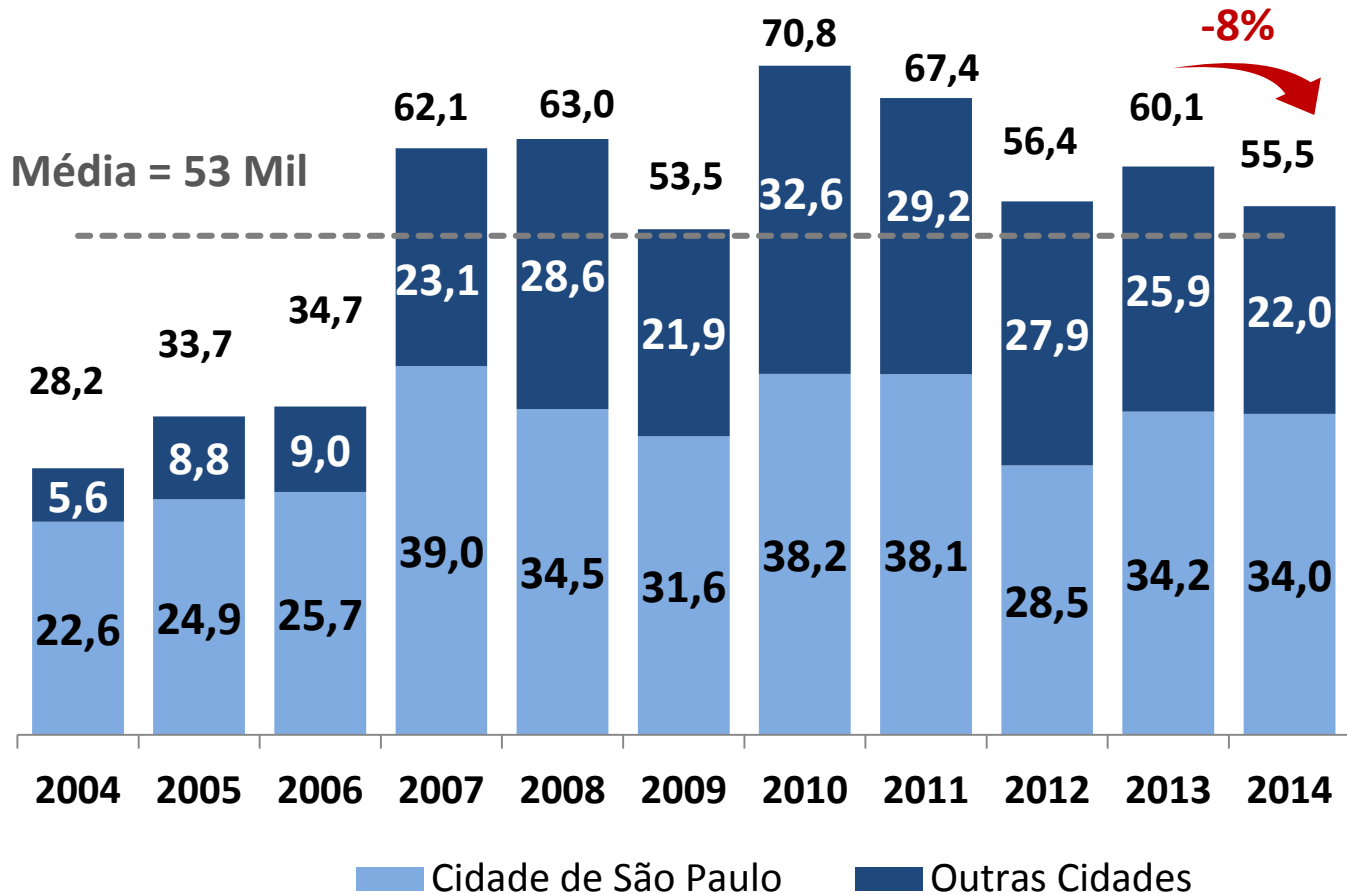
Acumulado 12 meses (jul/14 a jun/15)



Lançamentos de Imóveis Residenciais

Região Metropolitana de São Paulo

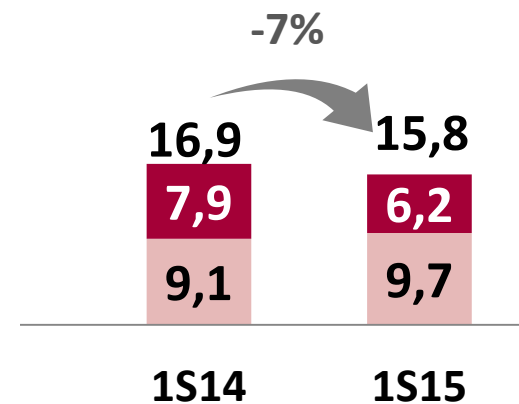
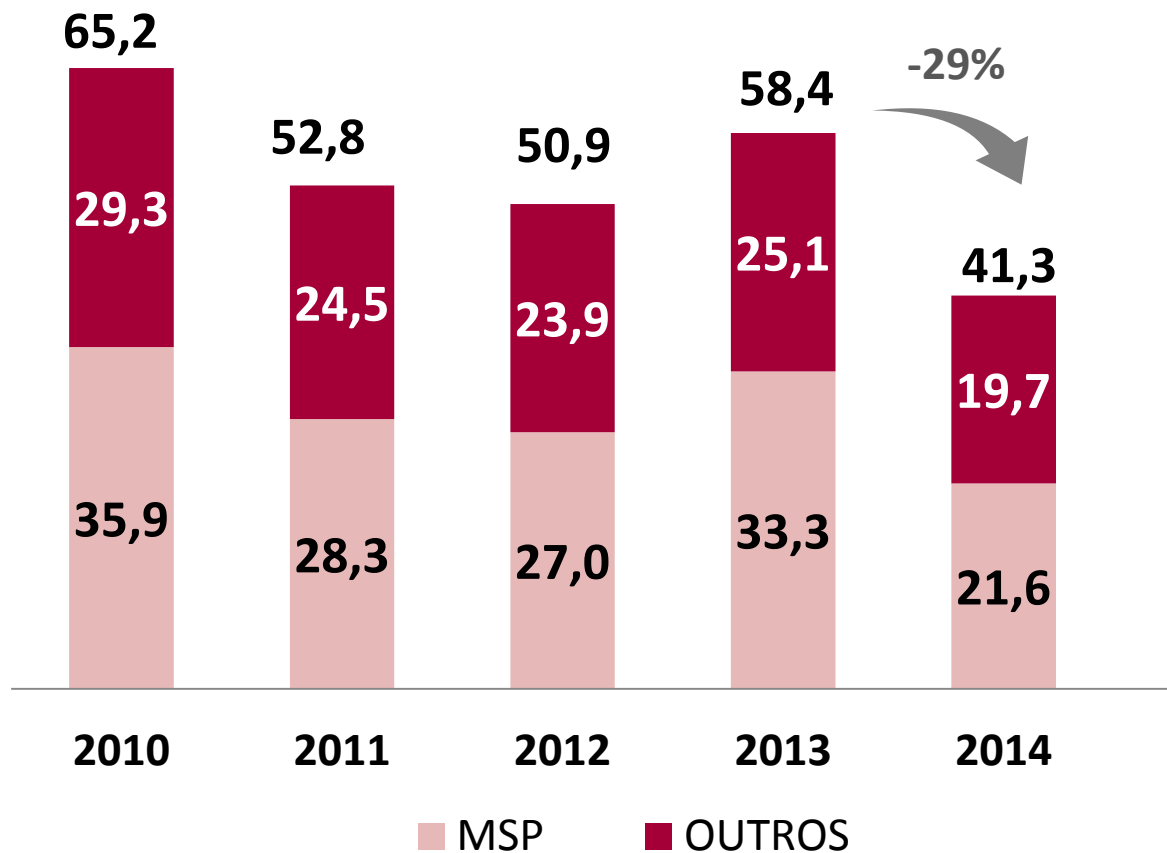
Mil Unidades



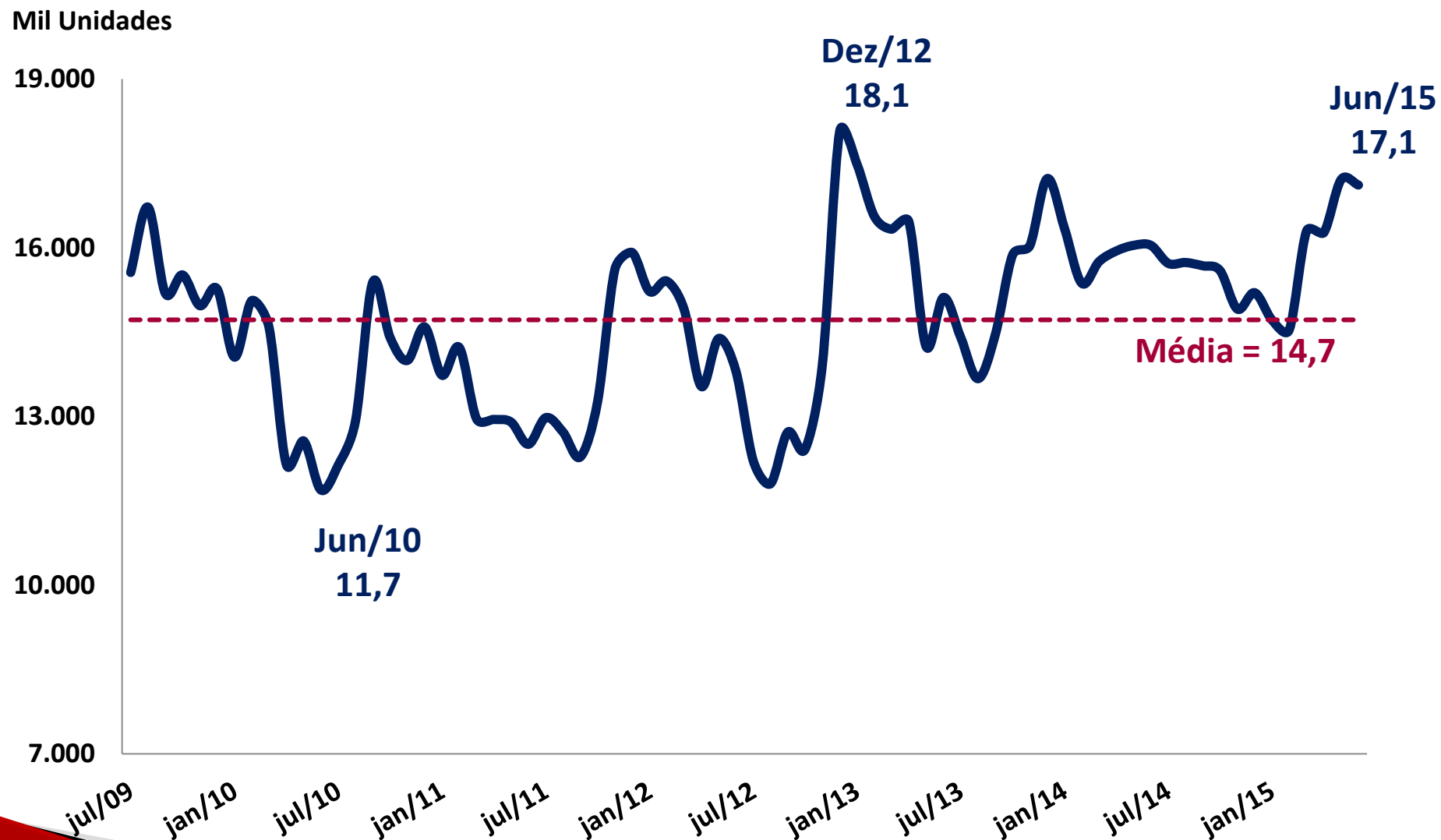
Vendas de Imóveis Residenciais

Região Metropolitana de São Paulo

Mil Unidades



Oferta Final – Outras Cidades

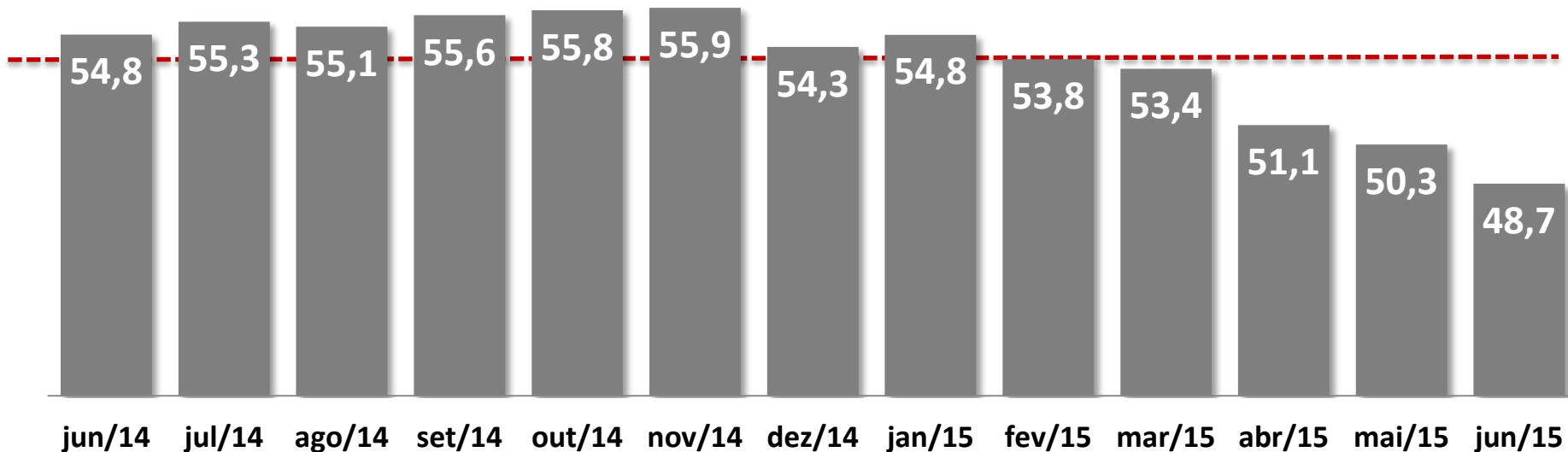


VSO Acumulado em 12 meses

Em %

RMSP – Outras Cidades

Média = 53,8%



$$*Vendas Sobre Oferta: VSO = \frac{\sum(UV - DI)}{\sum OFi + \sum UL}$$

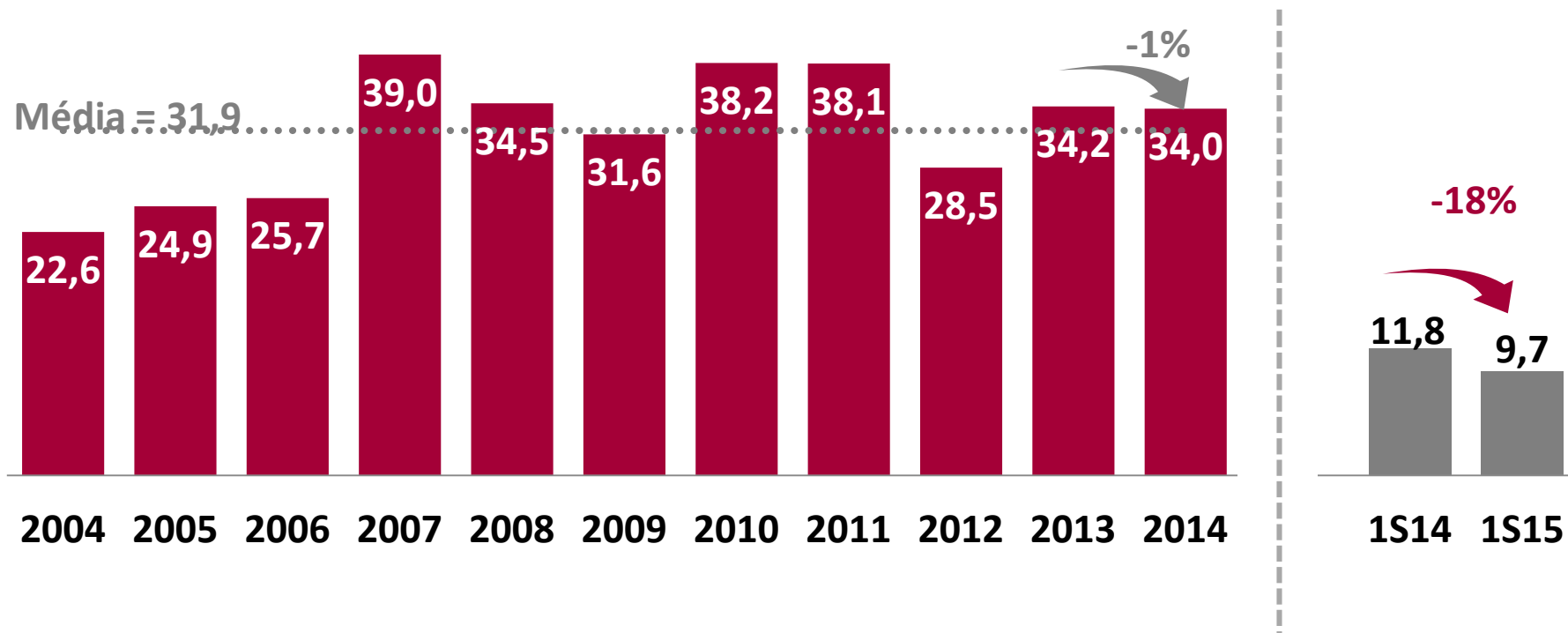
UV = unidades vendidas / DI = unidades distratadas / OFi = oferta inicial (em unidades) / UL = unidades lançadas

Mercado Imobiliário da cidade de São Paulo

Lançamentos de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo

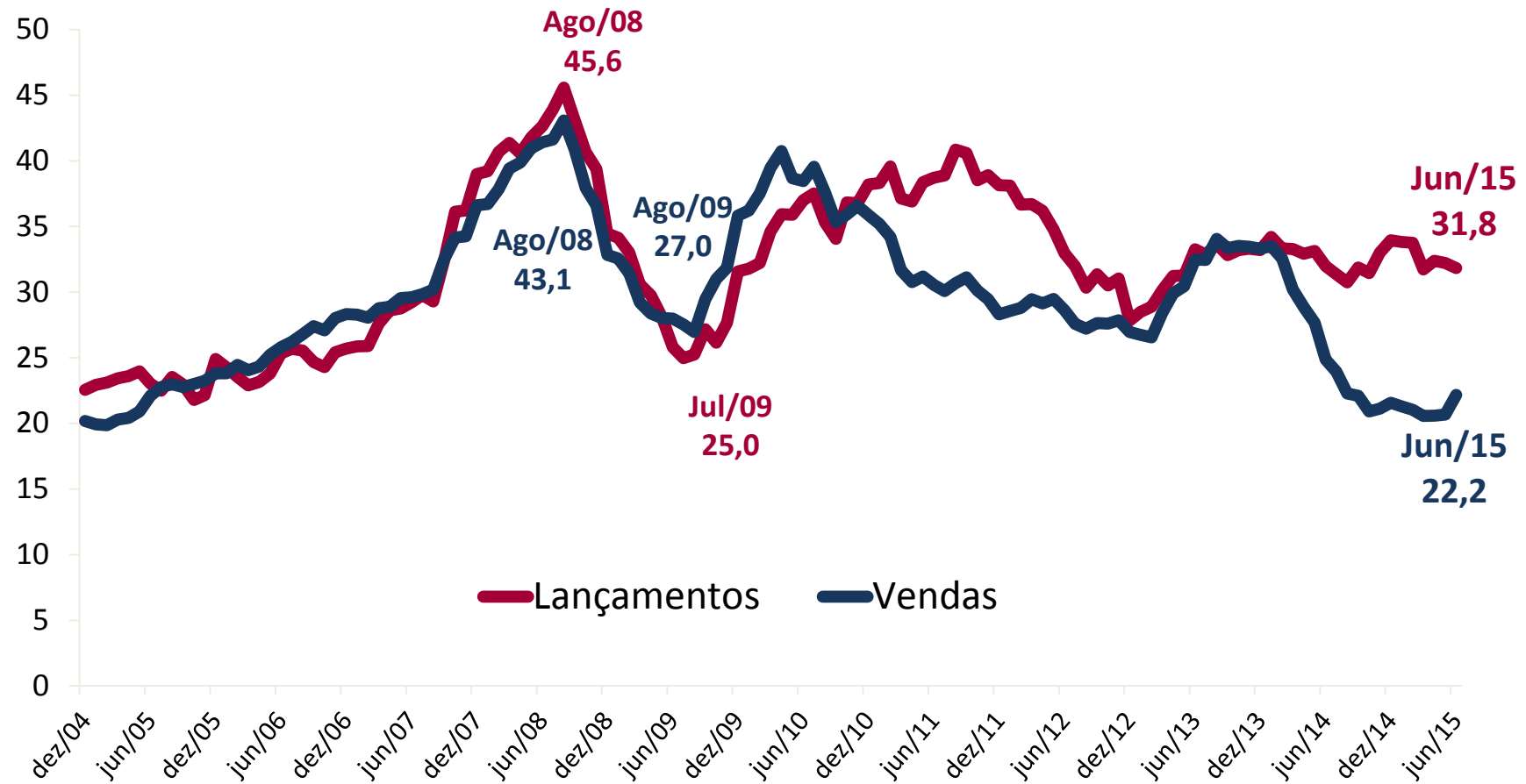
Mil Unidades



Lançamentos e Vendas de Imóveis Residenciais

Cidade de São Paulo – Acumulado 12 meses

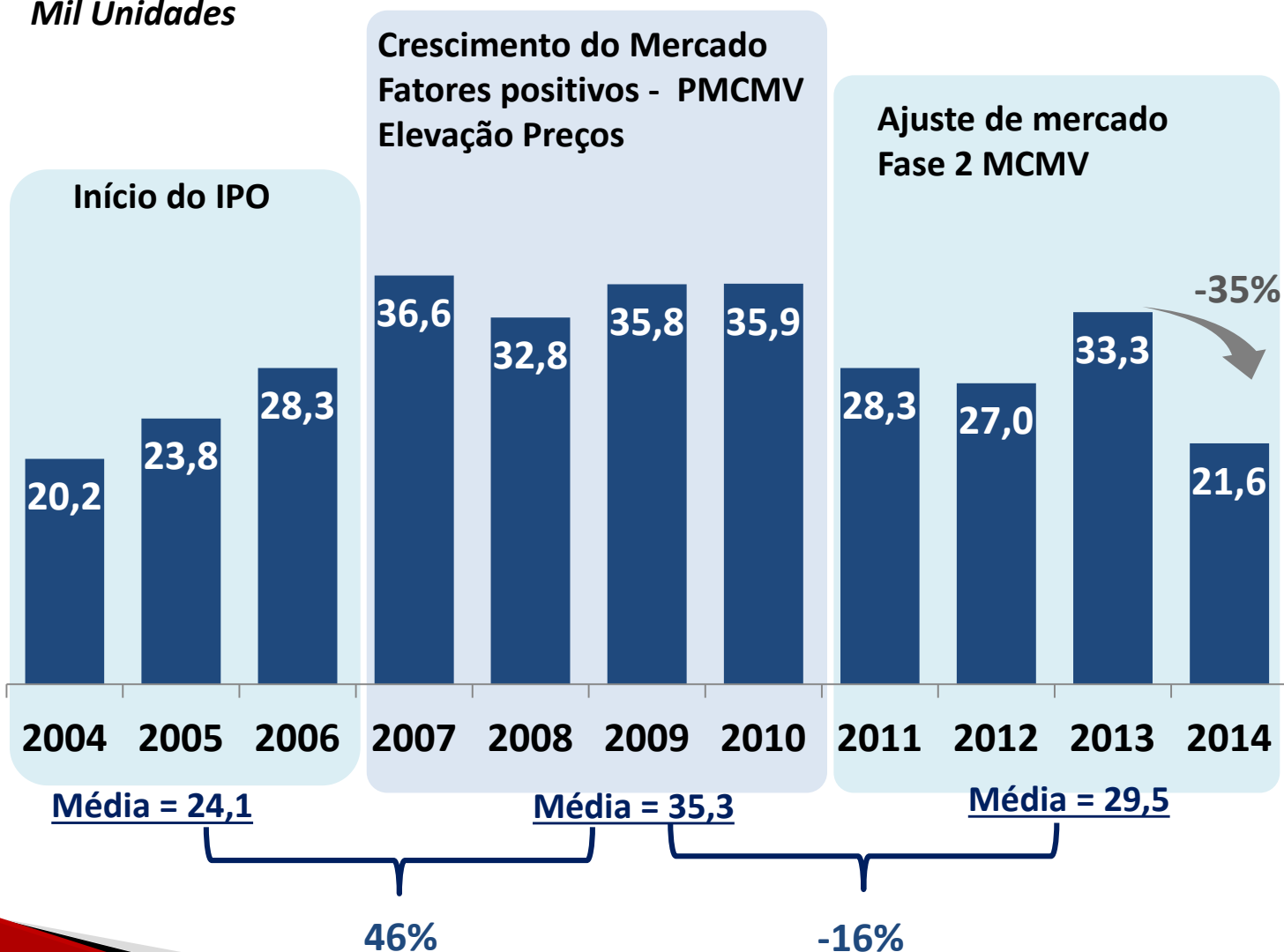
Mil Unidades



Vendas de Imóveis Residenciais Novos

Cidade de São Paulo

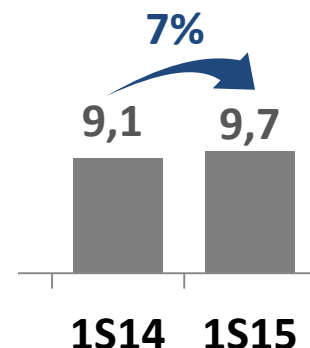
Mil Unidades



Ticket Médio
(R\$ Mil)

Jun/14 = 510,4

Jun/15 = 478,4



1S13 - 17,5

-45%

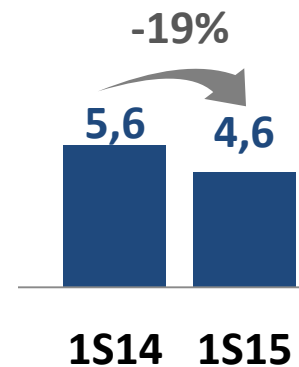
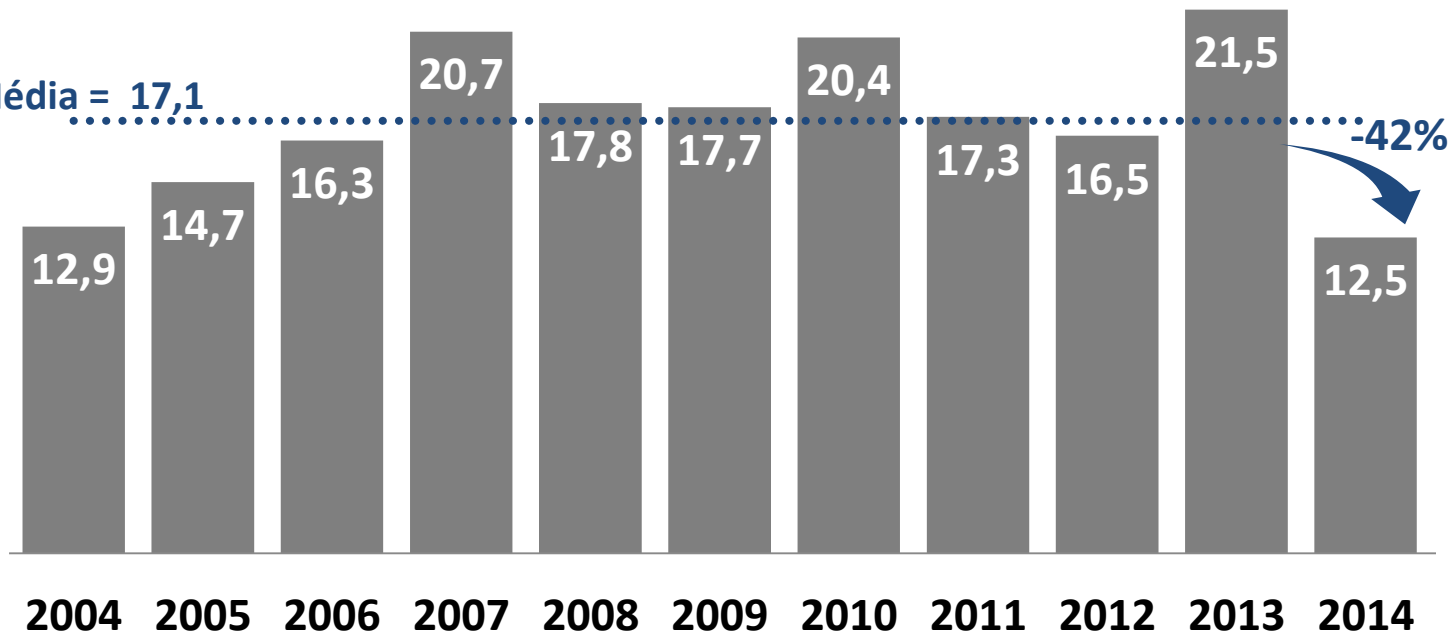
Vendas de Imóveis Residenciais Novos

Cidade de São Paulo

VGV – Valor Global de Vendas

Em R\$ Bilhões

Média = 17,1

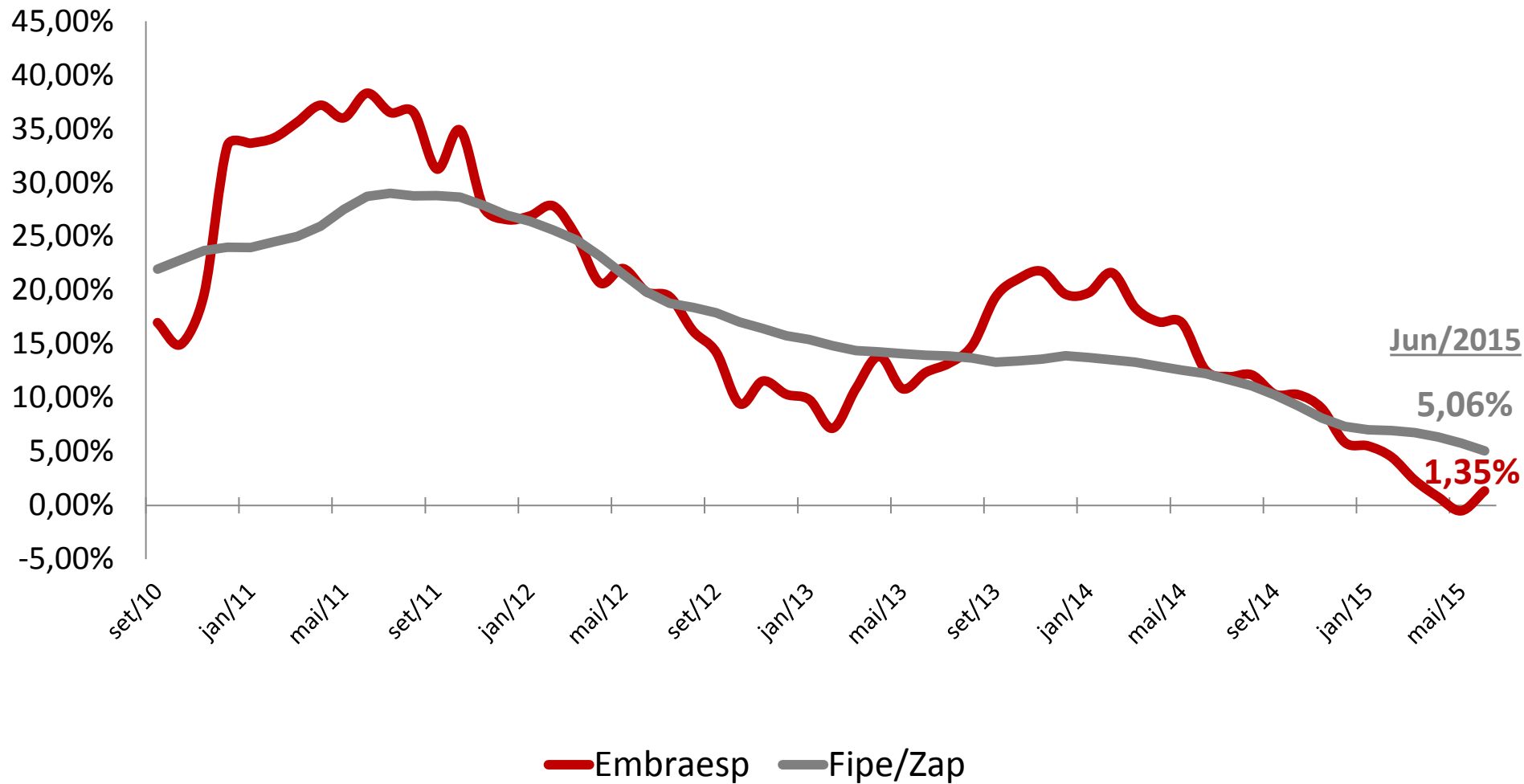


1S13 - 12,2
-62,5%

Preço Médio

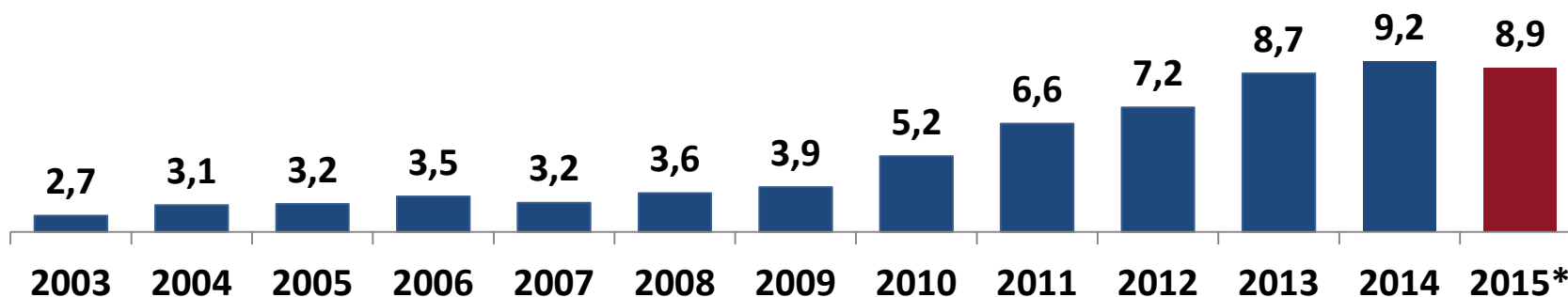
Lançamentos Residenciais Verticais na Cidade
de São Paulo - junho/2015

Comparativo da variação de 12 meses da Embraesp x FIPE/ZAP

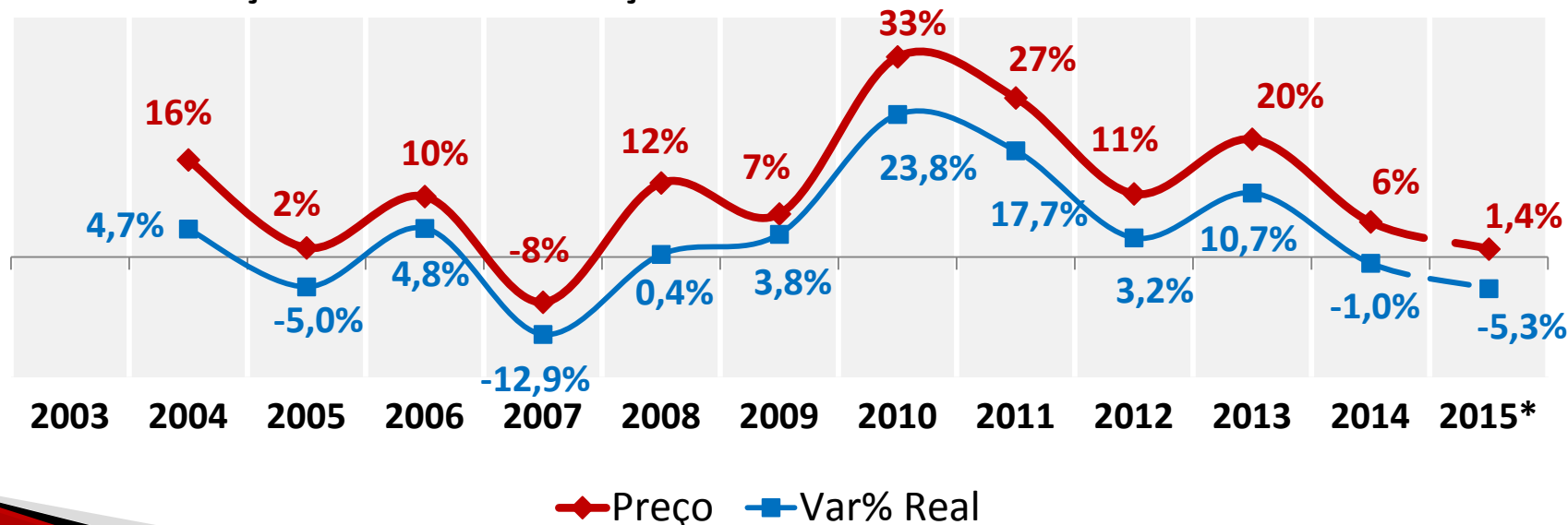


Preço médio anual da Embraesp por m² de área útil

Município de São Paulo – Imóveis Verticais Novos



Var % do Preço e Var % Real em relação ao ano anterior



Outros Produtos Imobiliários

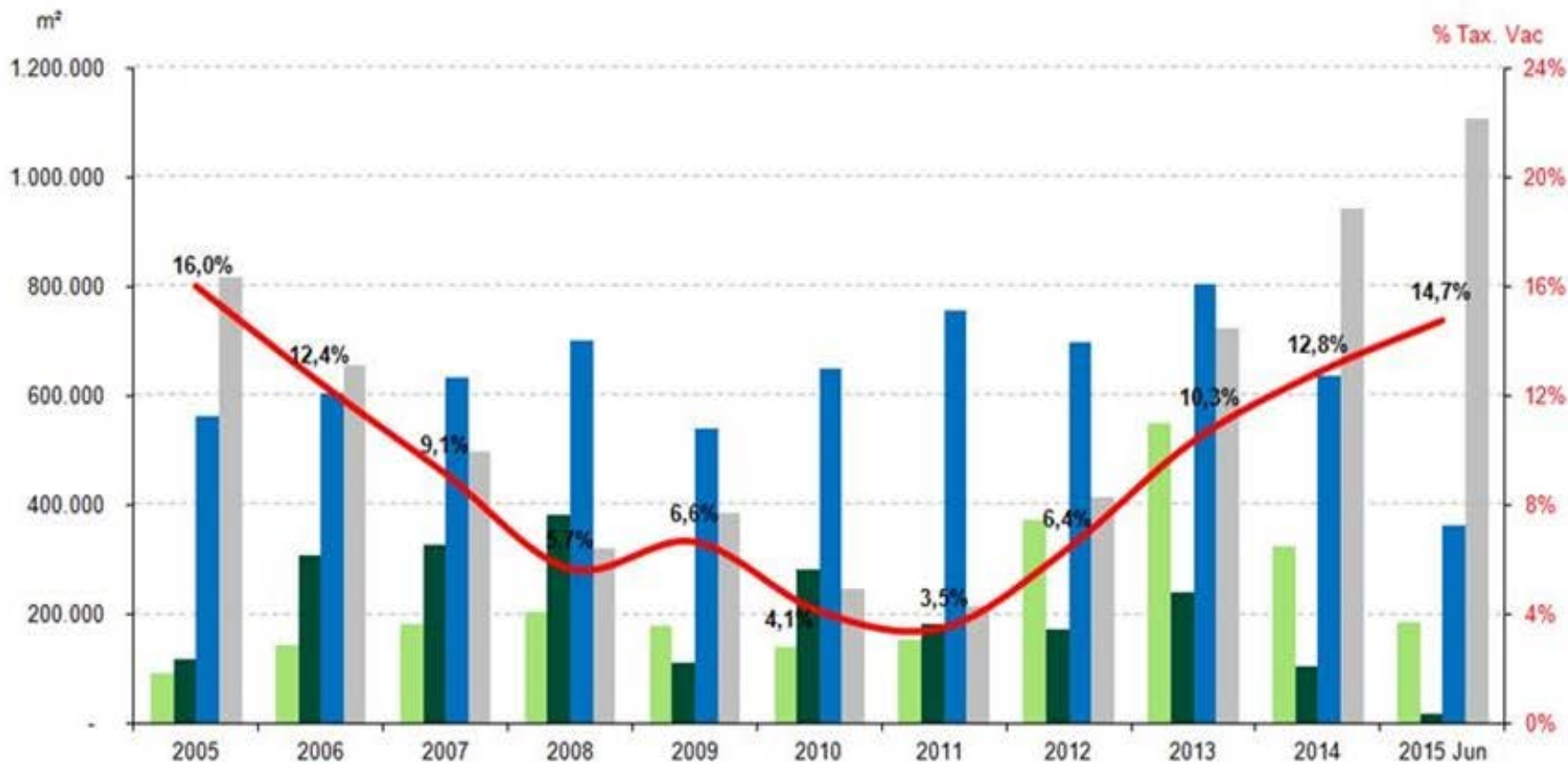
Locação de Escritórios AA & A – Cidade de São Paulo

Primeiro Trimestre de 2015

- **Estoque total** = 4,0 milhões de m²
- **Absorção Líquida** = 47.253 m²
- **Taxa de Vacância** = 22,5%
- **Preço Pedido** = R\$ 93/m²/mês

MERCADO DE ESCRITÓRIOS SÃO PAULO

RESUMO PRINCIPAIS INDICADORES 2005 – 2T 2015



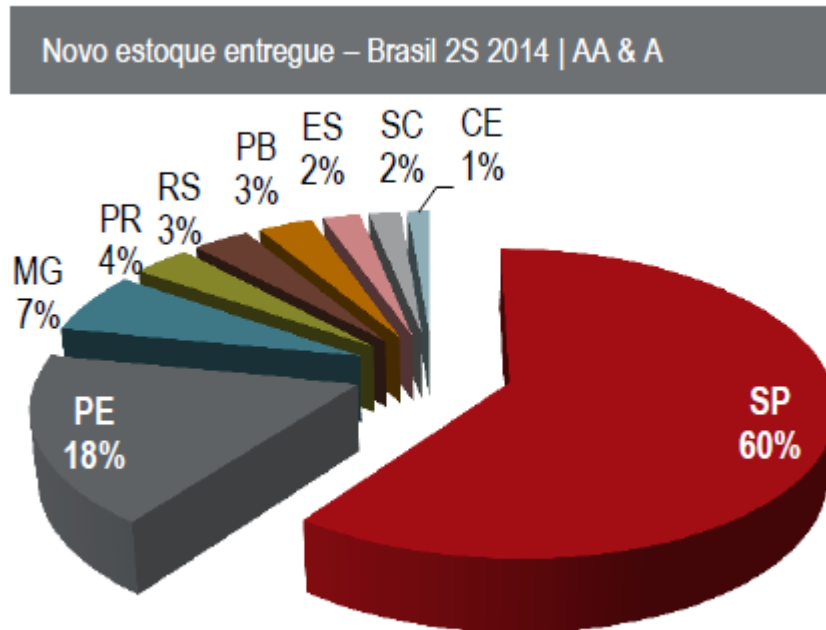
	NOVO ESTOQUE (M²)	ABS. LÍQUIDA (M²)	ABS. BRUTA (M²)	OFERTA DISPONÍVEL (M²)	VACÂNCIA (%)
2T2015	184.000	16.700	361.500	1.110.000	14,7

Industrial –

Locação de Galpões de Alto Padrão - Brasil

Segundo Semestre de 2014

- **Estoque total = 24,7 milhões de m²**
- **Previsão de Novo Estoque = 12,7 milhões m² até 2017**
- **Taxa de Vacância = 11,0%**
- **Preço Pedido = R\$ 20,91/m²/mês**



Fonte: JLL, 2S2014

Em 2014 foram entregues aproximadamente
1,9 milhões de m² no Brasil.

Para 2015 está prevista a entrega de **6 milhões de m².**

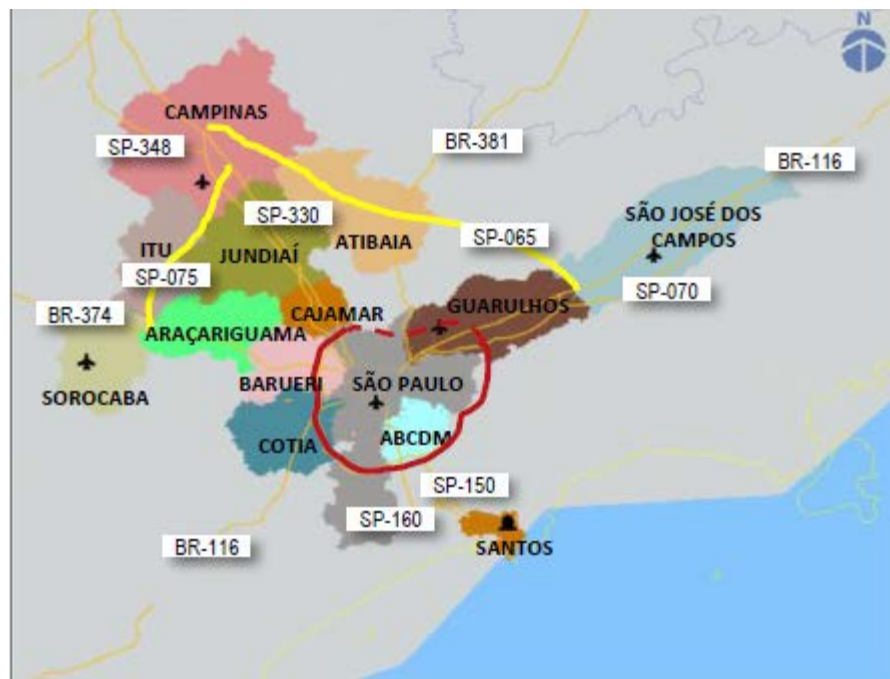
Industrial – Locação de Galpões de Alto Padrão – Estado de São Paulo

- **Estoque total** = 14,1 milhões de m²
- **Taxa de Vacância** = 13,5%
- **Preço Pedido** = R\$ 21,7/m²/mês

De 2015 a 2017 é esperado que o estado receba em torno de **7 milhões de m²**,

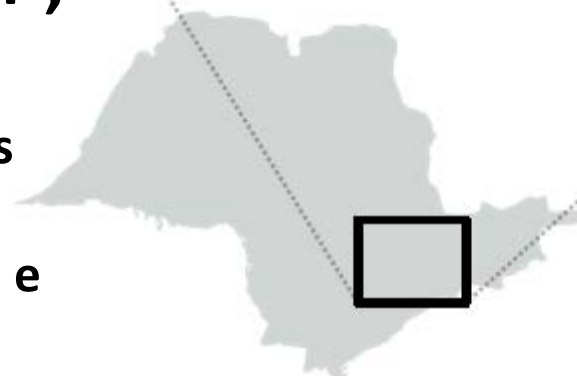
concentrados principalmente nos eixos rodoviários

Anhanguera-Bandeirantes, Dom Pedro I e Castelo Branco.



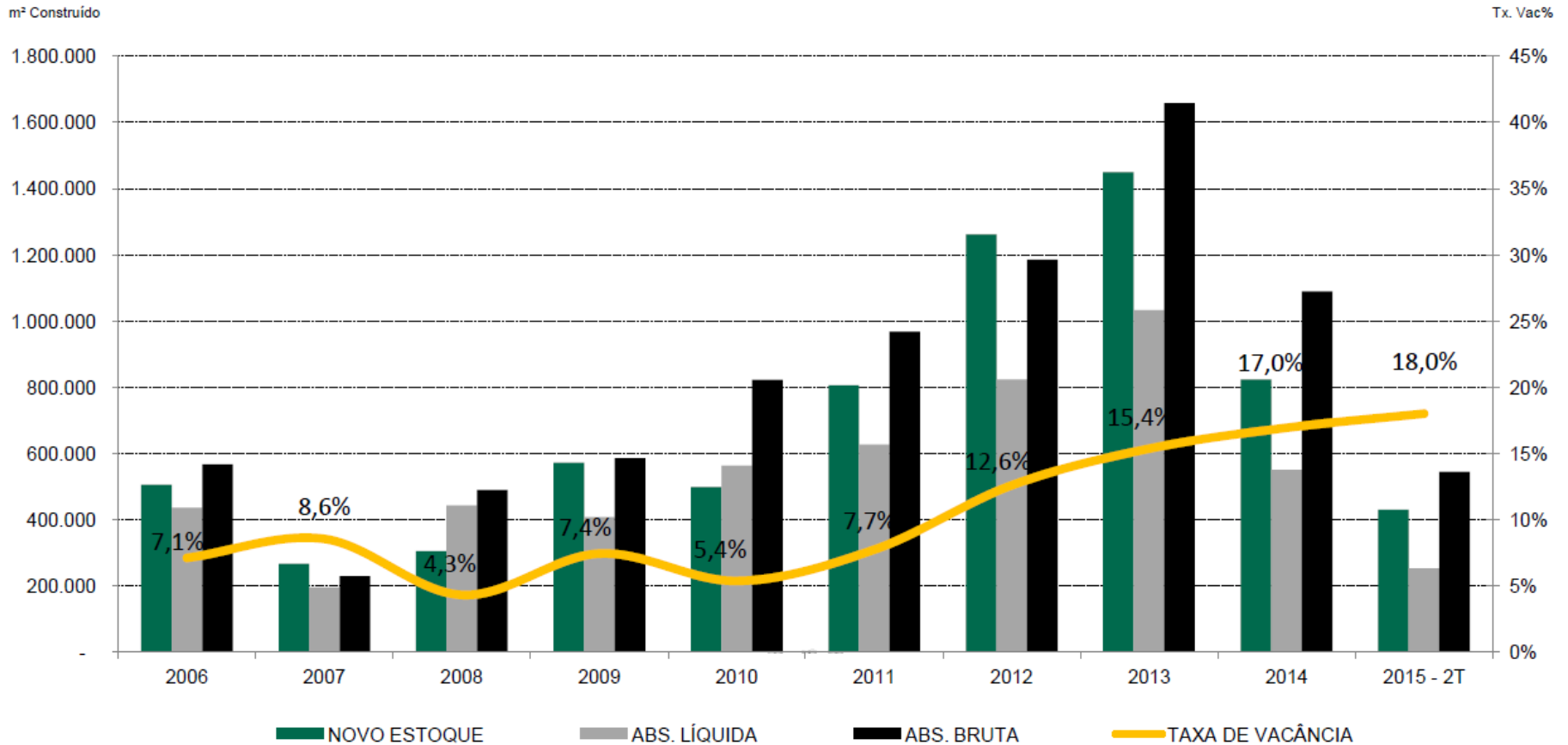
Fonte: JLL

--- Trecho futuro — Rodoanel — 2º Rodoanel

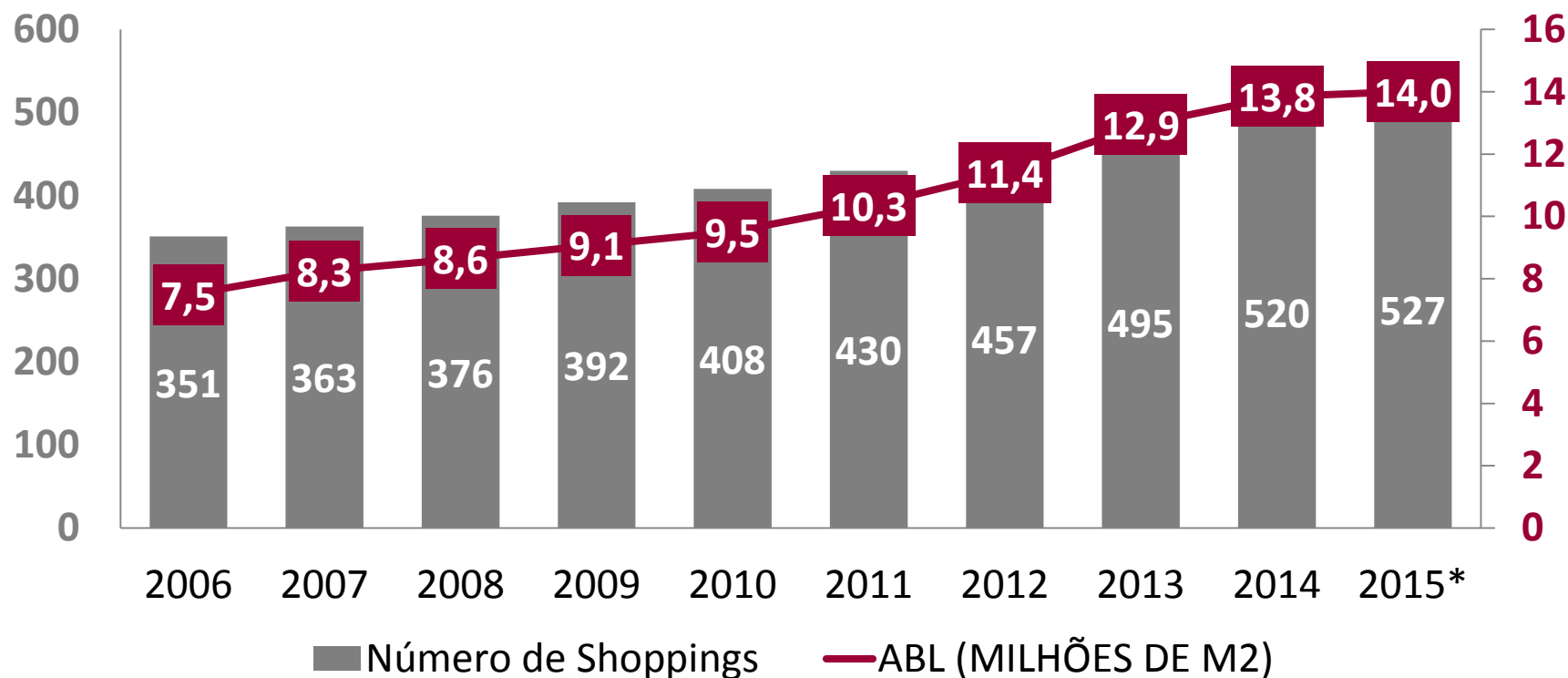


EVOLUÇÃO DO MERCADO – SÃO PAULO

244 Industrial Parks | 9.713.873 m²



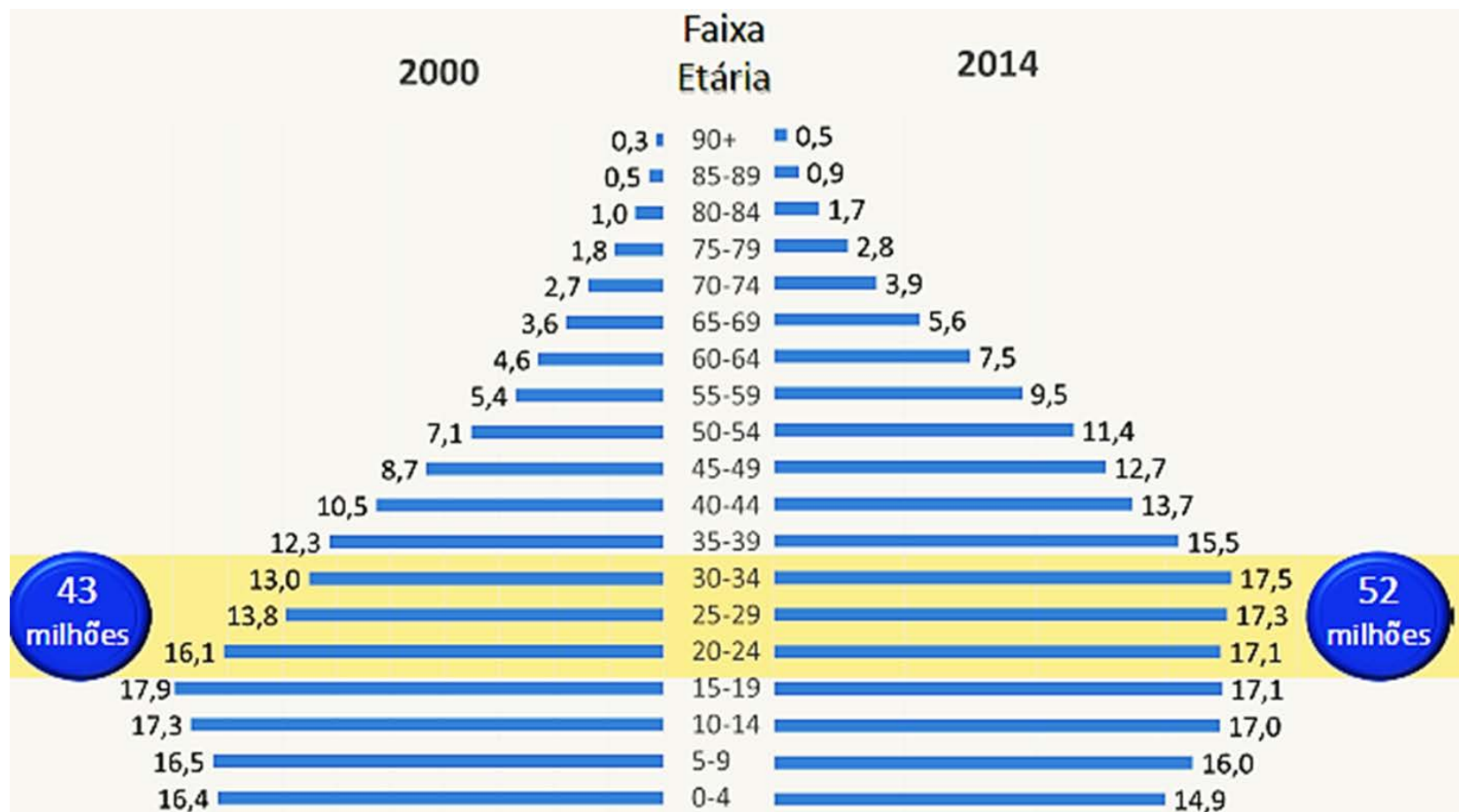
Shoppings Centers - Brasil



**Estados Unidos 2014 = 46.515 Shoppings Centers e
ABL de 614.313.718 m²**

Potencial de Demanda

População por Faixa Etária



Os brasileiros estão comprando sua casa própria cada vez mais cedo, principalmente aqueles com até 35 anos, que compõe a maioria da população

Demanda por Novas Moradias



do total das famílias brasileiras (11,7 milhões) pagam aluguel.
Total de famílias: 65,1 milhões



1 milhão de casamentos em 2012



348 mil divórcios em 2012



Déficit habitacional 5,8 milhões de residências (2012)

Potencial de Mercado = mais de 10 anos

FUTURO DO MERCADO DE VAREJO



Mega tendências Globais no Varejo



E-Commerce



- **Conveniência**
- **Disponível 24h/7dias**
- **Entrega mundo todo**
- **Preços competitivos**

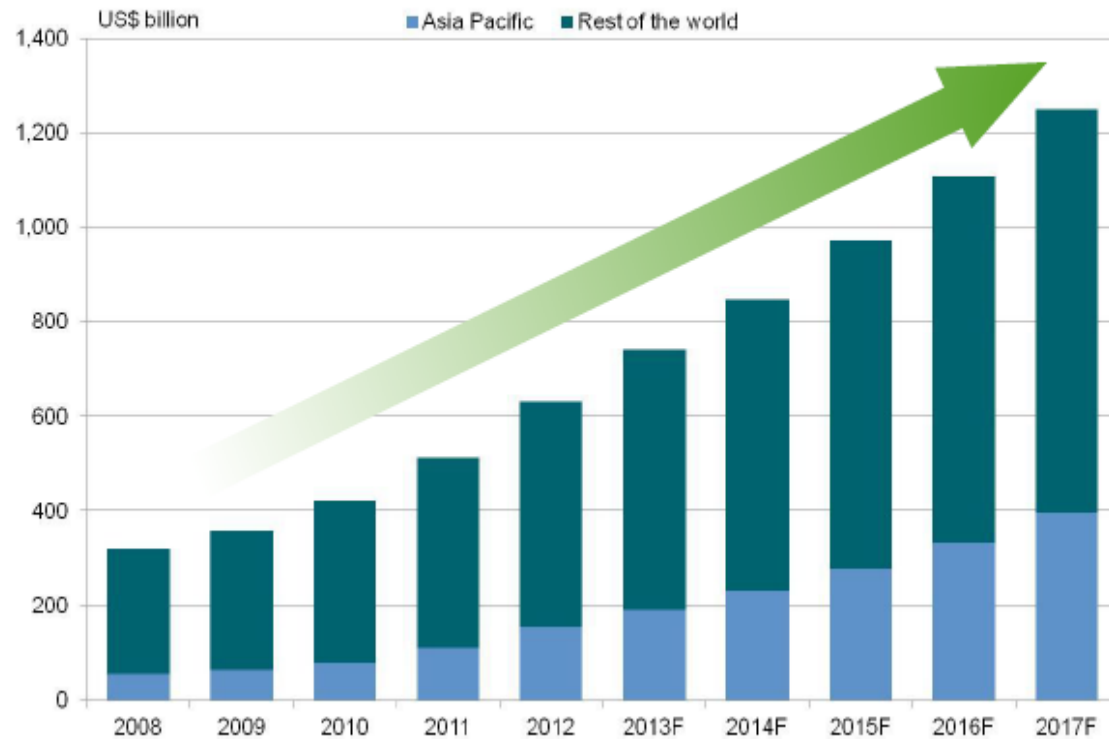
E-Commerce

O Varejo tradicional tem que se preocupar com isso ?



Substituirá as instalações físicas tradicionais ?

Global and Asia Pacific Online Retail Sales Value



A resposta é não !

Porque a compra no **mundo real** satisfará as necessidades dos clientes , quanto à ...

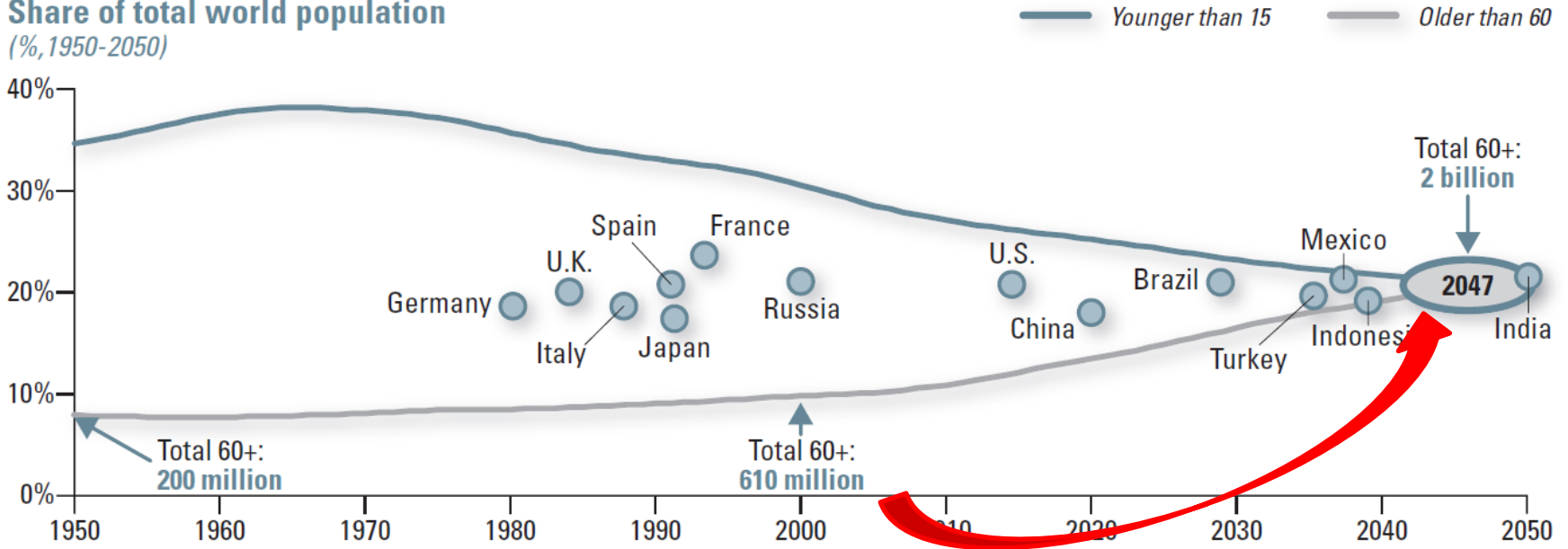
....

- Satisfação com os 5 sentidos
- Instantaneamente gratificante
- Experiencia real
- Contato Humano
- Interação social



Envelhecimento da população

Share of total world population
(%, 1950-2050)



Note: Country position on the chart represents the year in which the over-60 group overtakes the under-15 group.
Sources: United Nations: World Population Prospects, the 2010 Revision; A.T. Kearney analysis

228%

Source: AT Kearney, 2011

Consequências para o Varejo

- A população envelhece e **mudam suas necessidades** em compras de varejo
- A população com + de 60 será **base majoritaria** de consumo no futuro
- Tem **mais tempo** para lazer
- Os aspectos sociais e físicos do varejo devem ser **adaptados para o conforto** dessa população com mais idade .
- **Saude , bem estar e mobilidade** são preocupações principais .

Compradores Globais

Comprador global é o consumidor que considera compras parte fundamental da viagem

É o segmento que cresce mais rápido no mercado global de varejo com um valor estimado de 48 bilhões de euros em 2013



Top 10 globe shopper nations

1	China	6	Thailand
2	Russia	7	Brazil
3	Japan	8	Taiwan
4	Indonesia	9	Switzerland
5	The US	10	Malaysia

Source: Global Blue

O Futuro dos Shopping Centers



Atividades inovadoras

Salas de concerto



centros de arte



pista de Kart



pista de esqui



Restaurantes diferenciados

In The Dark Restaurant in London

Dans Le Noir restaurant in London employs blind waiters who lead customers to and through the pitch-black dining experience



Dinner in the Sky

- Dinner in the Sky is hosted at a table suspended at a height of 50 metres. It accommodates 22 people around the table with three staff members in the middle (chef, waiter, entertainer).



Underwater Restaurant in Maldives

- Beautiful underwater restaurant secured 5 metres below sea level at the Hilton Maldives Resort & Spa in Rangalifinolhu, Maldives. The restaurant has a capacity of 14 people and is encased in transparent acrylic roof offering 270° panoramic view to its customers

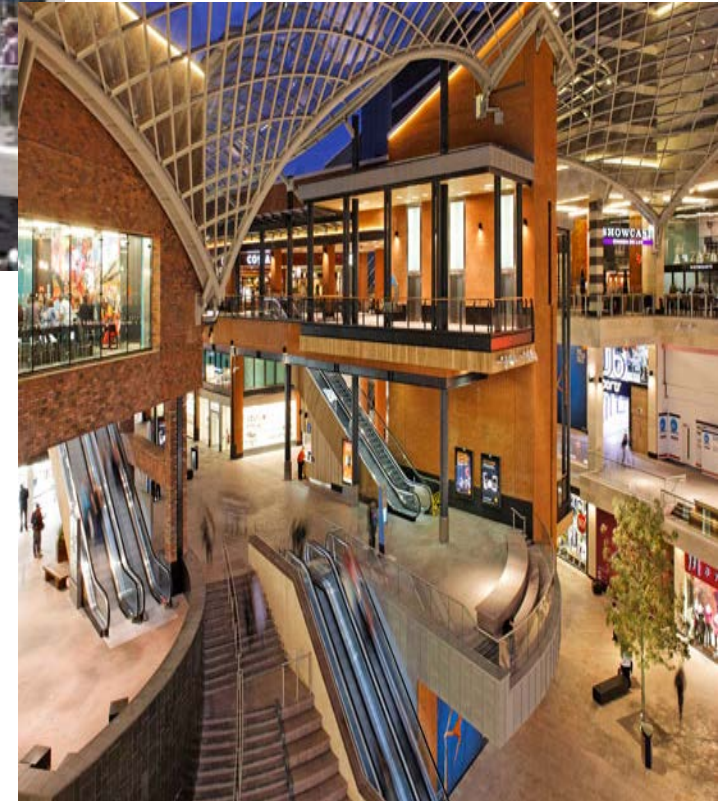


Quiosques e lojas diferenciadas



Shoppings Inovadores

Projetos e estruturas diferenciadas



Incorporação de ambientes naturais mesmo “in door”



***Mais do que só lojas
espaços para as pessoas .***



Beachwalk Mall, Bali – Indonesia

Uso misto em alta

*Lojas ,Escritórios , Hotéis , Aeroportos , Clubes,
Universidades*



Wanda Kunming



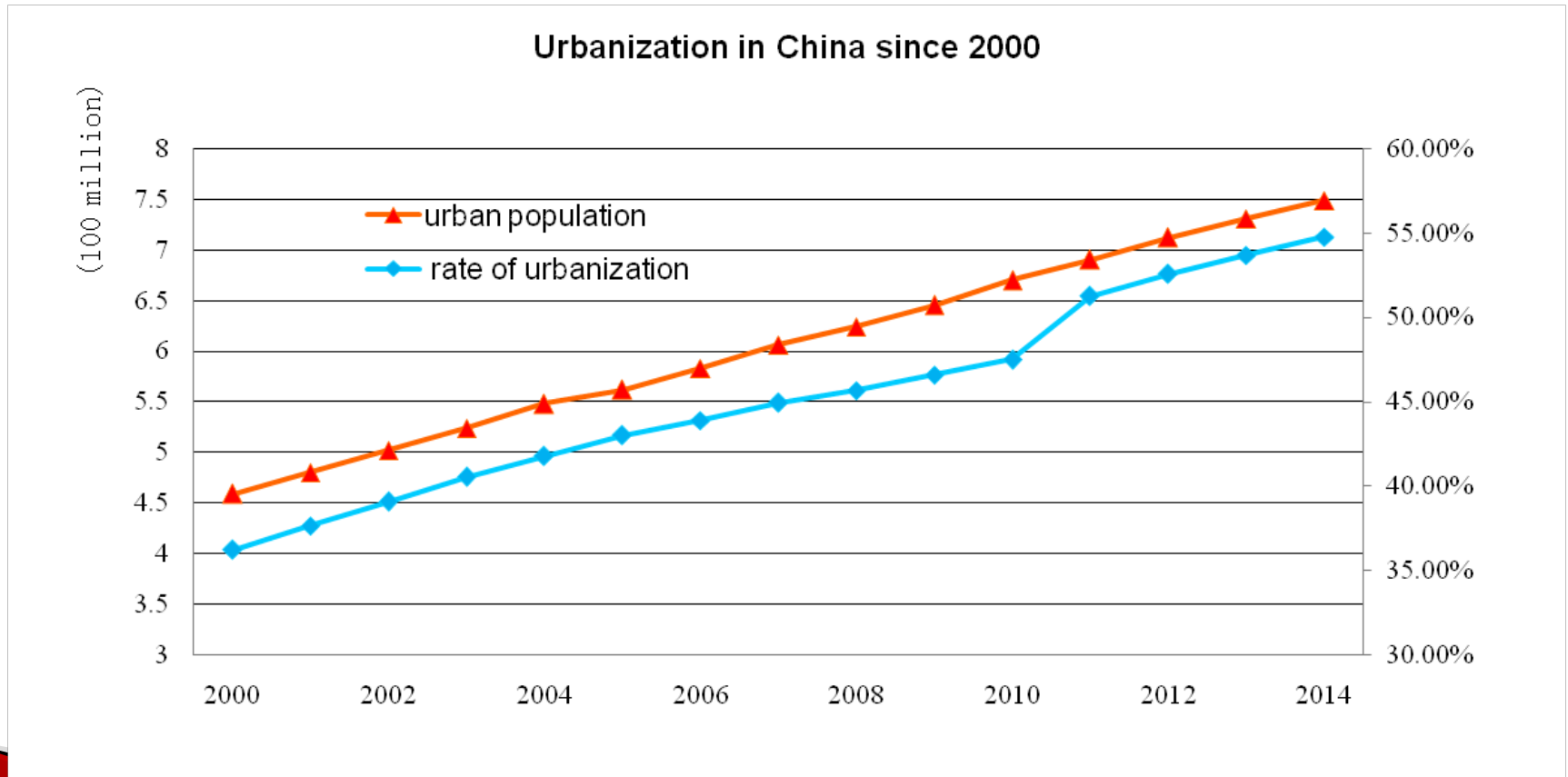
Suning Gulou Mixed-Use Development

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA CHINA

A rápida urbanização



Pressão por moradias de interesse social .



Políticas de Habitação Social nas áreas urbanas da China



FONTE DE RECURSOS

Housing Provident Funds (HPF)

Programa de poupança obrigatória em que **empregados e empregadores** contribuem em média com 5% do salário .

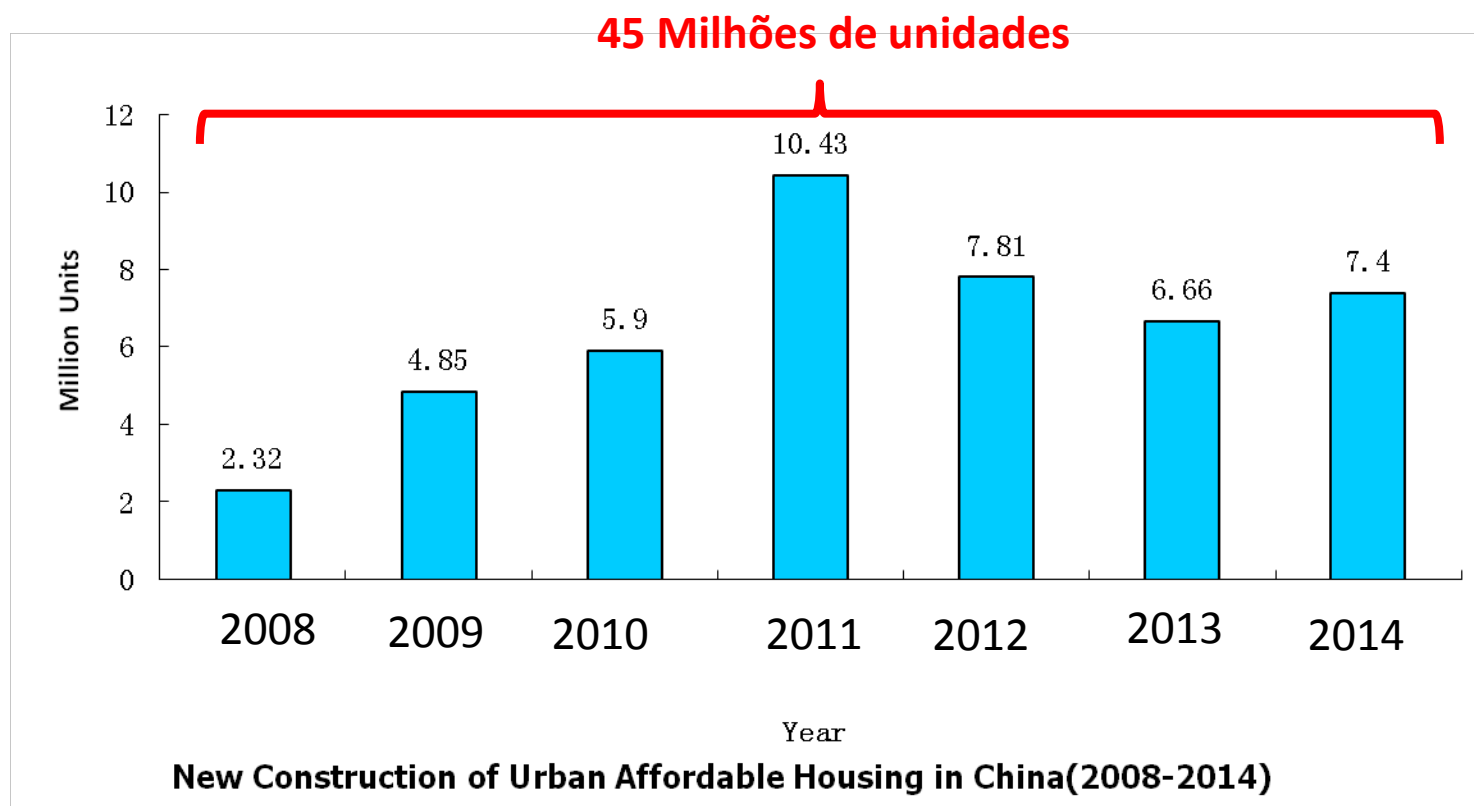
Recursos administrados pelo “China Construction Bank”

Em retorno os trabalhadores obtém financiamento com baixa taxa de juros para aquisição da casa própria

LTV 80%

PRAZO FINANCIAMENTO MÁX – 30 ANOS

Construção de habitações de interesse social – China



BRASIL

Perspectivas para

2015/2016

CENÁRIO POLÍTICO

- Os ajustes propostos pelo Governo Federal enfrentaram e ainda **enfrentam dificuldades** de aprovação no Congresso Nacional;

- O governo federal estuda **medidas para reduzir o déficit público**, para equilibrar a queda da arrecadação devido a redução do ritmo da economia;

Aumento
de
impostos

ECONOMIA

- O país conseguiu manter junto a Moods o “grau de investimento” (BAA3) , mas dependerá do resultado dos ajustes que estão em curso para manter sua nota futura;

Boletim semanal Focus do Banco Central (14/08/15):

	dez/15	dez/16
PIB	-2,01	-0,15
IPCA	9,32	5,44
Selic	14,25	11,88

A caderneta de poupança registrou perda líquida de R\$ 38,5 bilhões no período de janeiro a julho deste ano.

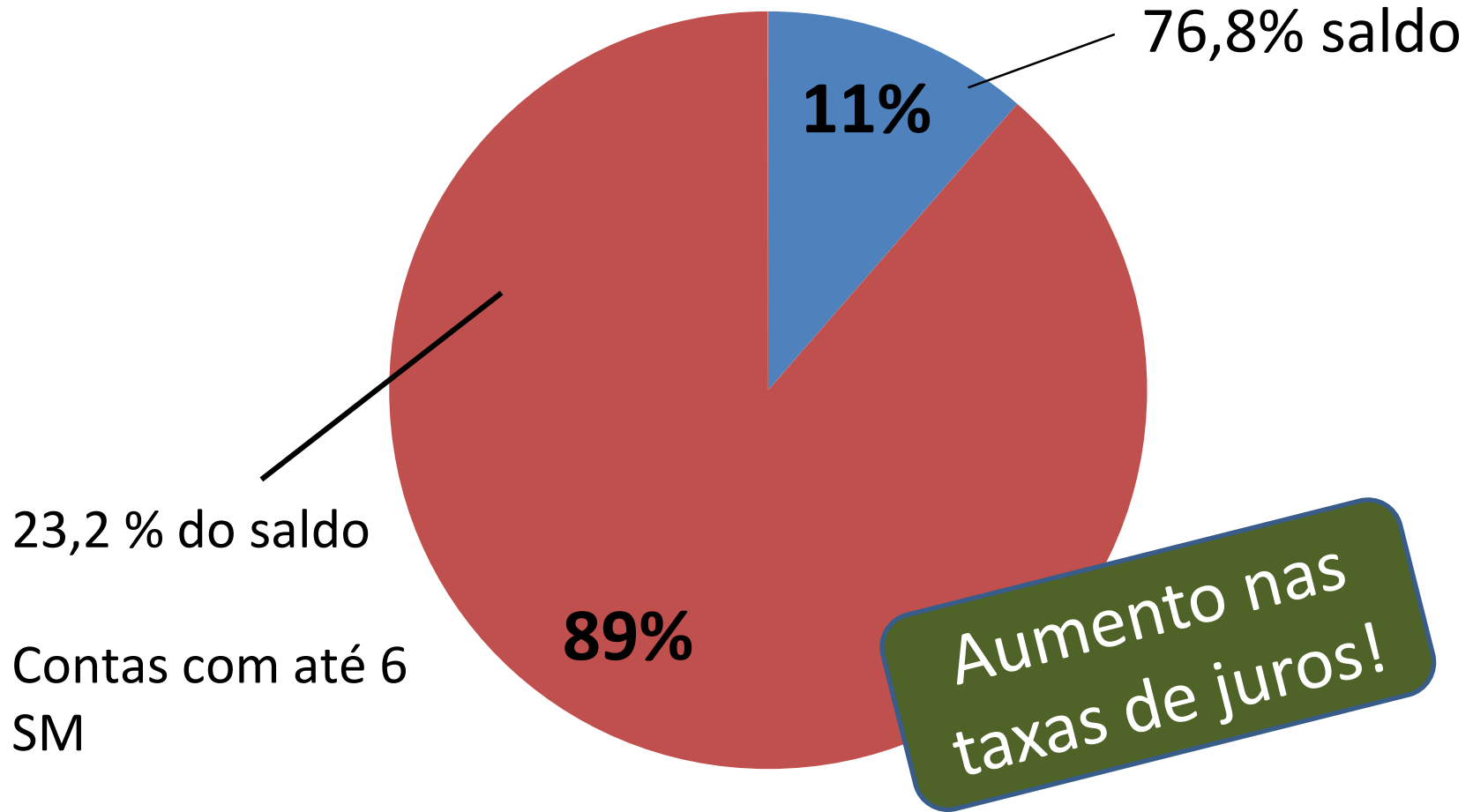
O CMN deliberou mudanças no depósito compulsório para não haver descontinuidade na aplicação de recursos do SBPE;

Lançado o pro-cotista para imóveis até R\$ 400.000,00

Com recursos do FGTS

O **FGTS** corre riscos com o PL 1358 que pretende dar às contas vinculadas a mesma remuneração da caderneta de poupança . (3 % aa -> 6,17% aa)

Distribuição do Saldo do FGTS

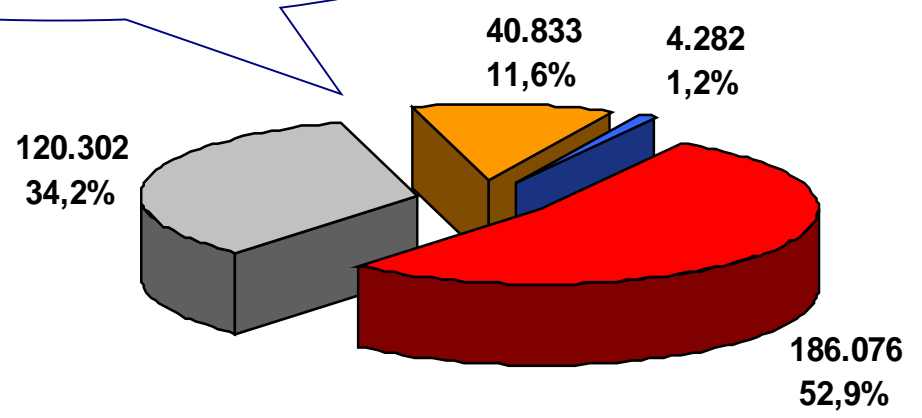


FGTS – Perfil Contratações Habitação

Qde de contratos: 351,5 mil (PF)

87,1% dos contratos até 5 SM

2014



Fonte : Sistemas FGTS
Posição : DEZ/2014

FGTS – Impactos Mudança Remuneração

*Para obter o mesmo valor de financiamento o cliente deveria possuir renda até **37,78%** maior, considerando a simulação de aumento da taxa de juros.*

IMPACTO NA PRESTAÇÃO:

Impacto na Prestação				
Modalidade	Valor Médio Financiamento (R\$)	PMT	Nova PMT	Variação PMT
FGTS - Faixa 1	75.389,36	527,09	726,00	37,74%
FGTS - Faixa 2	97.237,16	762,43	1.018,99	33,65%
FGTS - Faixa 3	114.479,72	1.010,15	1.312,20	29,90%
FGTS - Faixa 4	126.973,40	1.225,17	1.560,19	27,35%
MCMV - Faixa 1	81.791,72	571,20	787,01	37,78%
MCMV - Faixa 2	102.158,67	798,56	1.068,11	33,75%
MCMV - Faixa 3	116.619,24	1.027,13	1.334,84	29,96%

Proposta aprovada na camara em 18/08

Remuneração do FGTS

NOVOS DEPÓSITOS

2016 - 4% aa

2017 - 4,75% aa

2018 - 5,5% aa

2019 - 6,17% aa

NOVAS REGRAS FGTS

DEPOSITOS ANTIGOS –
REMUNERAÇÃO CONTINUA
3% aa

SAQUES SERÃO FEITOS
DOS DEPOSITOS NOVOS

60% DO LUCRO DO FUNDO SERÁ
UTILIZADO PARA SUBSIDIAR
PROGRAMAS HABITACIONAIS

2014
LUCRO
FOI
\$12,9 BI

↓ 60%

\$ 7,74 BI

MERCADO IMOBILIÁRIO

A demanda residencial, hoje fraca,
Os empreendimentos com maior liquidez
são os de tickets baixos destinados à base
da pirâmide social

Retomada depende da confiança
dos investidores/consumidores
no país.

- incorporadoras/construtoras aguardam a **recuperação da confiança** na economia e o desfecho da **crise institucional** para voltar a lançar seus projetos aprovados.

preocupação dos empresários é com as **unidades não vendidas** de empreendimentos em construção ou prontos;

- O mercado imobiliário aguarda ansiosamente o anúncio do programa MCMV Fase 3,

para voltar a investir em projetos destinados às camadas mais baixas da população.

Obrigado!